ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA CONTRATAR 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.

En cumplimiento con lo ordenado y lo dispuesto en los numerales 7 y 12 Articulo 25 de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Artículo 2.2.1.1.2.1.1.- 2.2.1.2.1.4.1.1 Estudios y Documentos Previos, del Decreto 1082 del 2015, se realiza el presente Estudio Previo de Conveniencia y Oportunidad.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

Considerando que la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería-Córdoba es el ente que debe coadyuvar para el buen desempeño de las funciones propias de las diferentes corporaciones y despachos judiciales, se realizó el análisis que se presenta en este informe para determinar las condiciones de la contratación para el arrendamiento de un bien inmueble con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero, Segundo y Tercero del Circuito de Familia de Montería; los Juzgados Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto Civiles Municipales de Montería; los Juzgados Primero, Segundo, Tercero y Cuarto Civil del Circuito de Montería; un (1) centro de servicios Civil-Familia y ocho (8) salas de audiencias de la ciudad de Montería.

Que la Dirección Seccional ha centrado sus esfuerzos en identificar inmuebles que cumplan con los estándares que se deben tener en cuenta 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 adecuado y cómodo, con excelente iluminación y condiciones estructurales y arquitectónicas que permitan el normal desempeño de las labores.

Considerando que la Entidad ha venido ocupando en calidad de arrendatario el inmueble localizado en la carrera 3ª No. 30-01 de la ciudad de Montería, mediante contrato número **SER 018 de 2021**, sede donde funcionan los despachos anteriormente mencionados.

Que el contrato de arrendamiento número **SER 018 de 2021** finaliza el día treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintiuno (2021) y que la Rama Judicial - Consejo Superior de la Judicatura-Dirección Ejecutiva de Administración Judicial de Montería- Córdoba, no cuenta con inmuebles suficientes de su propiedad para el funcionamiento de varios despachos y oficinas judiciales, materia de la contratación a celebrar.

Que ante el inminente vencimiento del contrato número **SER 018 de 2021** y considerando que no se tienen los recursos económicos para la compra de un inmueble, la Dirección requiere contratar el arrendamiento de la sede que se viene ocupando garantizando la continuidad del servicio, un buen desempeño y celeridad en el cumplimiento de los objetivos trazados por el Consejo Superior de la Judicatura.

En consecuencia y en cumplimiento de metas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura relacionadas con la disponibilidad de espacios adecuados y mejoramiento de la calidad del servicio judicial, se elaboran los estudios previos establecidos en los procesos de contratación, con el objeto de sustentar la conveniencia y oportunidad de este proyecto.

2. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

OBJETO: 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.

La clasificación de las naciones unidas UNSPSC aplicadas en el objeto a contratar es:

TABLA No. 1

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

2.2. ESPECIFICACIONES ESENCIALES:

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, realizó un estudio previo de mercado del sector en la ciudad de Montería, evidenciando que los espacios e inmuebles para arrendar son limitados, siendo más reducidas las opciones de escogencia para la Entidad.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería requiere contratar un inmueble para el funcionamiento dichos despachos**,** de manera que cuenten con el espacio y las condiciones apropiadas para garantizar la labor de los funcionarios y empleados que prestan el servicio de Administración de Justicia a la comunidad en general en condiciones dignas.

2.3 REQUISITOS AMBIENTALES ACUERDO PSAA14-10160

La Dirección Ejecutiva Seccional propenderá por el cumplimiento del Acuerdo PSAA14-10160, “por el cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, financieros y jurídicos que ello conlleva.

Cuando sea técnica y económicamente viable, los aspectos a tener en cuenta son los siguientes:

- Los muros internos y techos de los predios deben ser de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural.
- Los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, deberán contar con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso
- Las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) serán independientes en cada área donde existan puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas
- Los sistemas de iluminación serán ahorradoras (de alta eficiencia) “Bombillas o lámparas ahorradoras” dando cumplimiento al Decreto 2331 de 2007, Decreto 895 de 2008 y a la Resolución 180606 del 28 de abril de 2008 emitida por el Ministerio de Minas y Energía.
- - Los circuitos de iluminación deben ser independientes y sectorizados con el fin que los funcionarios, contratistas y participantes utilicen la iluminación requerida en los puestos de trabajo o actividades dentro de la unidad operativa
- Disponer de un cuarto de almacenamiento de residuos sólidos de cumplimiento a los parámetros establecidos para los sistemas de recolección de conformidad al decreto 2981 de 2013, teniendo así un espacio de uso independiente para la Entidad en el cual se pueda controlar la entrada y salida del personal de aseo y/o recuperador de oficio de la Secretaria Distrital de Integración Social.
- El uso de las áreas comunes para el desarrollo de actividades debe estar relacionado con la(s) actividad(es) ambiental(es) establecida(s) por la Rama Judicial

2.4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

El negocio jurídico que se pretende celebrar consiste en la suscripción de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en donde el ARRENDADOR realice la entrega de un bien inmueble con destino al funcionamiento de despachos judiciales, centro de servicio y salas de audiencias de la ciudad de Montería, que reúnan las condiciones técnicas, arquitectónicas y de seguridad exigidas para tal propósito por la entidad.

2.5. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN.

El plazo de la contratación es de nueve (09) meses contados a partir del primero (1º) de noviembre de 2021, hasta el treinta y uno (31) de julio de 2022; la duración del contrato se establece teniendo en cuanta la disponibilidad presupuestal vigente y se ejecutará en la Carrera 3ª No. 30-01 edificio la Cordobesa de la ciudad de Montería.

2.6 FORMA DE PAGO.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería cancelará al contratista el valor del contrato a través de pagos mensuales, previa presentación de la factura y constancia de pago de la seguridad social, cuando a ello haya lugar, de los documentos que se anexarán al contrato y al cumplimiento del mismo. En todo caso dichos pagos estarán sujetos a las asignaciones de PAC.

El valor del canon de arrendamiento y su forma de pago se puede observar en la siguiente tabla:

TABLA No. 1

CANON VIGENCIA 2021 INMUEBLE LA CORDOBESA	2 PAGOS PERÍODO 01 NOV -31 DIC DE 2021	CANON VIGENCIA 2022 INMUEBLE LA CORDOBESA INCREMENTO DE 2,4%	7 PAGOS PERÍODO 01 ENE -31 JUL DE 2022
$ 76.388.320	$ 152.776.640	$ 78.221.640	$ 547.551.480

VIGENCIA 2021: **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS ML ($152.776.640. oo).**

VIGENCIA 2022: **QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ML ($547.551. 480.oo).**

TABLA No. 2

VALOR CONTRATO VIGENCIA 2021-2022
$ 700.328.120, 00

VALOR TOTAL A CONTRATAR: **SETECIENTOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS ML ($700.328.120.oo),** incluido impuestos.

Además de los requisitos anteriores, el pago final requerirá de la suscripción previa del acta de liquidación del contrato.

Los pagos estipulados en el contrato, quedan sujetos a los recursos del PAC que, la Dirección General del Crédito Público y del Tesoro Nacional, sitúe a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería y serán consignados a la Cuenta que indique el contratista según el formulario beneficiario cuenta que allegue a la entidad.

2.7 OBLIGACIONES DE LAS PARTES DEL CONTRATO Y DEL SUPERVISOR

2.7.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: Para el desarrollo del objeto, el contratista debe cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Cumplir con los requisitos de legalización del contrato
b) Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicios, seguridad, sanidad y poner a su disposición los servicios cosas o usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato, acorde a las propuestas presentadas.
c) Mantener en el inmueble los servicios públicos, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para los fines convenidos.
d) Efectuar en tiempo, las mejoras necesarias o reparaciones indispensables que requiere el inmueble para su funcionamiento y las que se desprendan de las adecuaciones realizadas en la presente anualidad.
e) Presentar oportunamente la factura, junto con certificado de cumplimiento de las obligaciones expedido por el supervisor del contrato.
f) Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la Dirección Ejecutiva Seccional a través del supervisor del contrato.
g) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en las disposiciones de derecho privado aplicables a este tipo de contrato.

2.7.2 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR: La supervisión del contrato estará a cargo de la DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL, a través de la Coordinador (a) del Área Administrativa, o quien corresponda el cual realizará seguimiento y dará cumplimiento, además, de vigilar las obligaciones establecidas en el presente contrato.

a) El supervisor no podrá modificar las condiciones del contrato suscrito y cualquier modificación, adición o prórroga deberán ser autorizadas expresamente por el ordenador del gasto.
b) El supervisor, debe controlar, exigir, prevenir, colaborar y verificar la ejecución y cabal cumplimiento de las obligaciones del arrendatario y del arrendador del inmueble.
c) Mantener permanente comunicación con el arrendatario del inmueble y con la Unidad de Asistencia Legal para coordinar y garantizar la correcta ejecución del contrato.
d) Velar por que el arrendatario del inmueble cancele las facturas derivadas de la cancelación del arrendamiento.
e) Informar al Director Ejecutivo Seccional, cualquier incumplimiento y los inconvenientes surgidos con el arrendador del inmueble que puedan afectar la correcta ejecución del contrato.
f) Solicitar concepto jurídico, a la Unidad de Asistencia Legal, para la toma de decisiones cuando fuese necesario. Las demás que establezca el manual del supervisor, la Ley y demás normas concordantes.

2.7.3. OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL:

a) Verificar los documentos para la legalización del contrato.
b) Pagar el valor del canon mensualmente.
c) Realizar las adecuaciones y reparaciones locativas.
d) Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario inicial declaran.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Los fundamentos jurídicos que soportan esta modalidad de selección, 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."

3.1 DE LOS CRITERIOS DE VERIFICACION

En el presente proceso serán objeto de verificación de cumplimiento los siguientes requisitos mínimos habilitantes:

REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES	APLICA / NO APLICA
CAPACIDAD JURÍDICA	APLICA
CAPACIDAD TECNICA	APLICA
EXPERIENCIA MINIMA	NO APLICA

El proponente deberá allegar junto a su propuesta los documentos relacionados a continuación:

3.1.1 CAPACIDAD JURÍDICA

PERSONA NATURAL

- Avalúo comercial del inmueble
- Paz y Salvo por impuesto predial y valorización
- Certificado de tradición del inmueble, con una vigencia inferior a tres (03) meses.
- Certificación que acredite estar al día en seguridad social.
- Carta del oferente donde manifieste no encontrarse incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas por los artículos 8 y 9 de la ley 80 de 1.993 y 18 de la ley 1150 de 2.007. Concordantes con lo estipulado por el artículo 25 de la ley 962 de 2.005, que modificó el artículo 10 del decreto 2150 de 1.995.
- Carta del oferente donde manifieste que no se encuentra incurso en lavado de activos.
- Carta del oferente donde manifieste que se acoge al Plan de Gestión Ambiental de la entidad.
- Registro único tributario (RUT) actualizado.
- Certificado bancario de cuenta.
- Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía.
- Certificado de antecedentes (Procuraduría, Contraloría y Policía) tanto de la inmobiliaria como del Representante Legal).
- Si no es el propietario anexar poder para la firma del contrato.
- Certificado o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado contra todo riesgo.

PERSONA JURÍDICA

- Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía Representante Legal.
- Avalúo comercial del inmueble
- Paz y Salvo por impuesto predial y valorización
- Certificado de tradición del inmueble, con una vigencia inferior a tres (03) meses.
- Certificación que acredite estar al día en seguridad social.
- Carta del oferente donde manifieste no encontrarse incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas por los artículos 8 y 9 de la ley 80 de 1.993 y 18 de la ley 1150 de 2.007. Concordantes con lo estipulado por el artículo 25 de la ley 962 de 2.005, que modificó el artículo 10 del decreto 2150 de 1.995., (Inmobiliaria y Representante Legal)
- Registro único tributario (RUT) actualizado.
- Certificado de existencia y representación legal de la empresa, con una vigencia no inferior a tres (03) meses.
- Poder entregado por el propietario a la inmobiliaria para administración de inmueble.
- Constancia de cumplimiento del arrendador con las obligaciones parafiscales, aportes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, suscrita por el revisor fiscal del mismo si es una sociedad que tiene revisor fiscal o por el representante legal de la sociedad.
- Certificado de antecedentes (Procuraduría, Contraloría y Policía) tanto de la inmobiliaria como del Representante Legal)
- Carta del oferente donde manifieste que no se encuentra incurso en lavado de activos.
- Carta del oferente donde manifieste que se acoge al Plan de Gestión Ambiental de la entidad.
- Certificado bancario de cuenta.
- Certificado o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado contra todo riesgo.

3.1.2 CAPACIDAD TÉCNICA

a) SALUD OCUPACIONAL: El proponente deberá aportar de conformidad con lo previsto en el Acuerdo No. 2333 de 2004 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, una declaración juramentada en la que manifieste que la empresa cuenta con un programa de salud ocupacional y/o que lo está implementando, el cual debe estar enfocado al riesgo correspondiente al objeto de la presente selección. En el evento de ser persona natural y no contar con personal a su cargo, el proponente estará exento del cumplimiento de este requisito, siempre y cuando acredite y certifique no contar con trabajadores a su cargo. Lo anterior sin perjuicio de que en la ejecución del contrato se observen de manera obligatoria las políticas y normatividad de Salud Ocupación aplicables a esta clase de proyectos o contratos, lo cual acreditarán como requisito indispensable para el pago final del contrato.

b) PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL: El proponente deberá certificar que conoce y acepta lo dispuesto en el acuerdo No. PSAA14-10160 (junio 12 de 2014) “Por el cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial”, y que de antemano se acoge a las exigencias que, en materia de conservación y cuidado del medio ambiente, le realice la entidad contratante durante el plazo de ejecución del contrato.

4. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

4.1. 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. 3

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. 4

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. 5

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. 6

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. 7

**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.

4.2. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN.

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, el cual será financiado por una parte con recursos del presupuesto nacional correspondiente a la vigencia fiscal año 2021, por valor **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS ML ($152.776.640. oo),** según CDP Nº 7321 de fecha 2021-04-15, de la unidad ejecutora número 08.

La disponibilidad presupuestal de la vigencia de 2022 por valor de **QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS ML ($547.551.480. oo),** será expedida de conformidad a la apropiación de la misma, mediante oficio Nº 2-2021-035516 de fecha 9 de julio de 2021, suscrito por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a través del cual se han autorizado las vigencias futuras para el año 2022 con los cuales se pretende cubrir la necesidad descrita.

5. FACTORES DE SELECCIÓN PARA DETERMINAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Los factores que permiten identificar la oferta más favorable son las condiciones del mercado, lugar de ubicación del inmueble, el área y las condiciones de infraestructura física y de accesibilidad.

6. EL SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACION, TIPIFICACION Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO

Ver anexo No. 1

7. 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.

La entidad establece no exigir pólizas para este contrato y la responsabilidad de que este se lleve a cabo bajo los principios de eficiencia, eficacia y economía recae sobre el (la) Supervisor (a) del contrato, que será quien designe por escrito el Ordenador del Gasto, quien deberá cumplir con las obligaciones previstas en el manual de contratación y en la ley.

8. DOCUMENTOS QUE COMPLEMENTAN EL ESTUDIO.

Los documentos que se anexan y complementan el presente estudio son:

- Certificado de disponibilidad presupuestal Nº 7321 de fecha 2021-04-15, de la unidad ejecutora número 08.
- Oficio autorización vigencia futura 2-2021-035516 de fecha 9 de julio de 2021, suscrita por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Memorando DEAJPLM21-307 de fecha 15 de julio de 2021.

Se entrega el presente estudio en Montería a los cinco (05) días del mes octubre de dos mil veintiuno (2021).

JANINI SALCEDO DOMINGUEZ
Profesional Universitario Grado 12
AYF - DESAJ Montería

jsd

COMITÉ ASESOR Y EVALUADOR

MARIA CLAUDIA BERROCAL
PROFESIONAL UNIVERSITARIO GRADO 11

ÁLVARO FRANCISCO BURGOS RIVAS
Profesional Universitario Grado 11 Área Jurídica

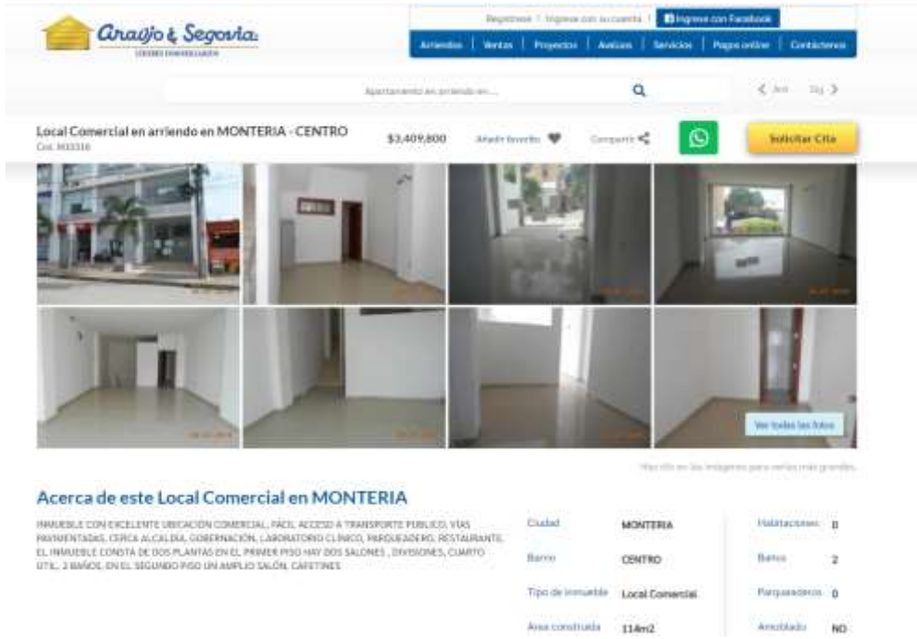
ANEXO No 1

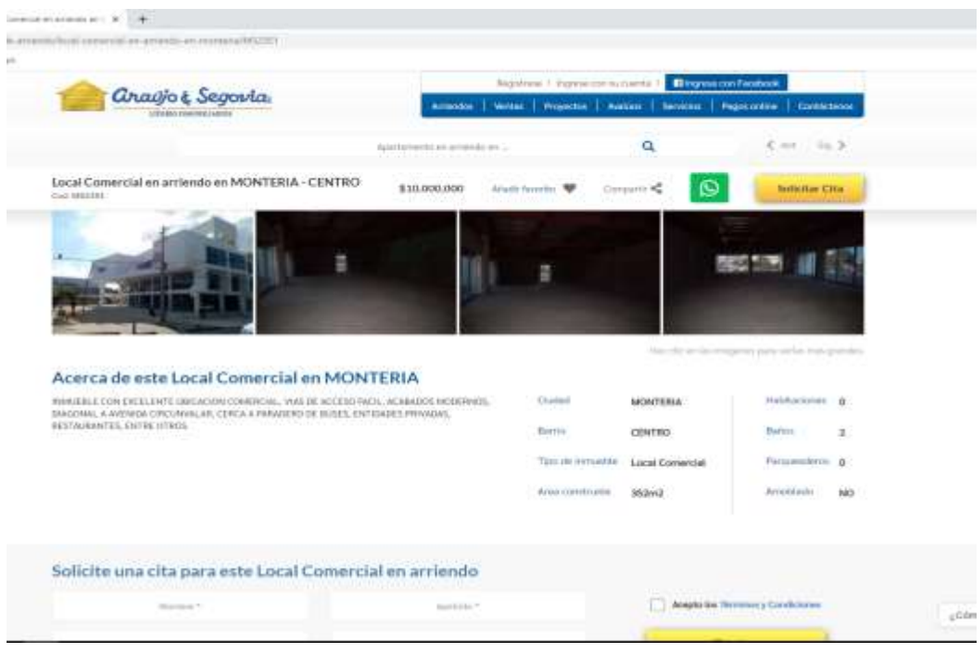
MATRIZ DE RIESGOS
CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 3ª NO. 30-01 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA

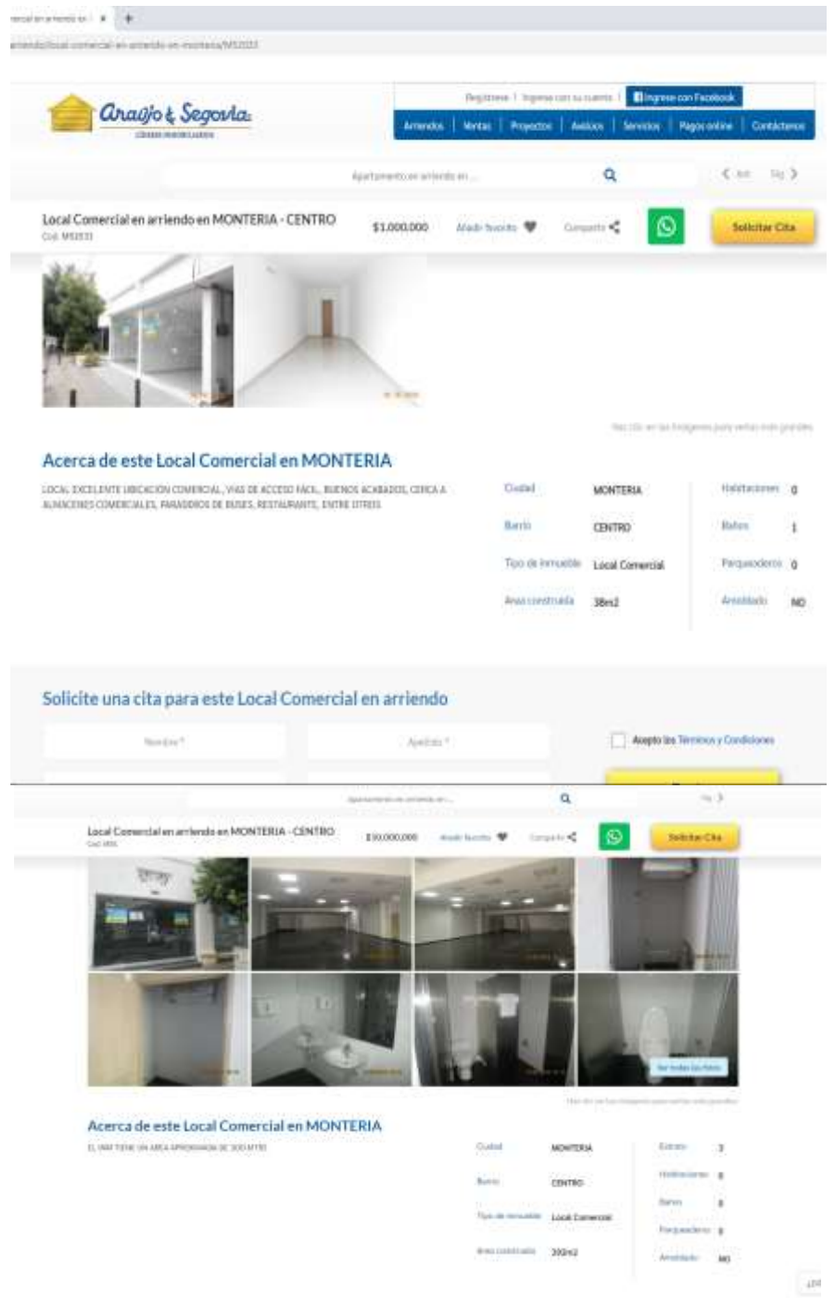
No.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	EFECTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	A QUIEN SE LE ASIGNA	CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUÉS DEL PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISIÓN ¿CÓMO SE REALIZA EL MONITOREO?	MONITOREO Y REVISIÓN 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	LAS VECES QUE SE PRESENTE EL REQUERIMIENTO
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

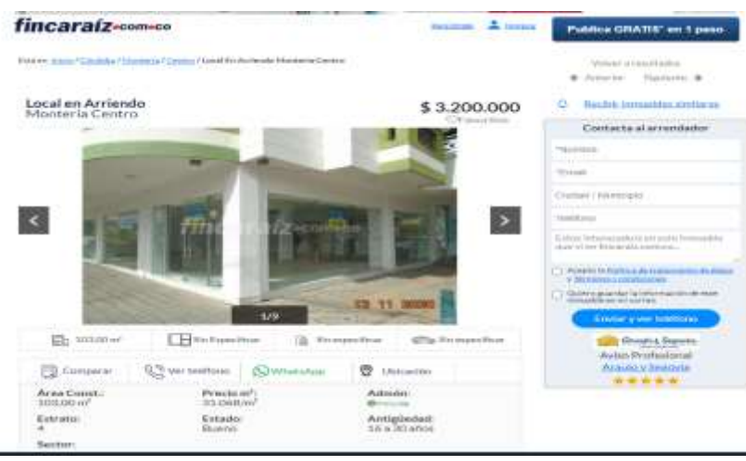
ANEXO No. 2

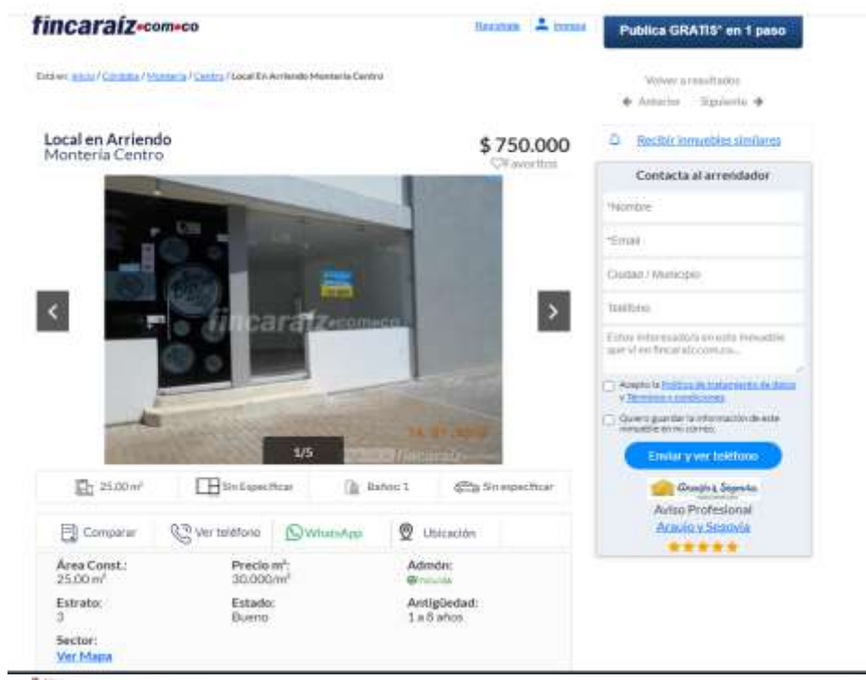
LOCALES CENTRO DE MONTERIA

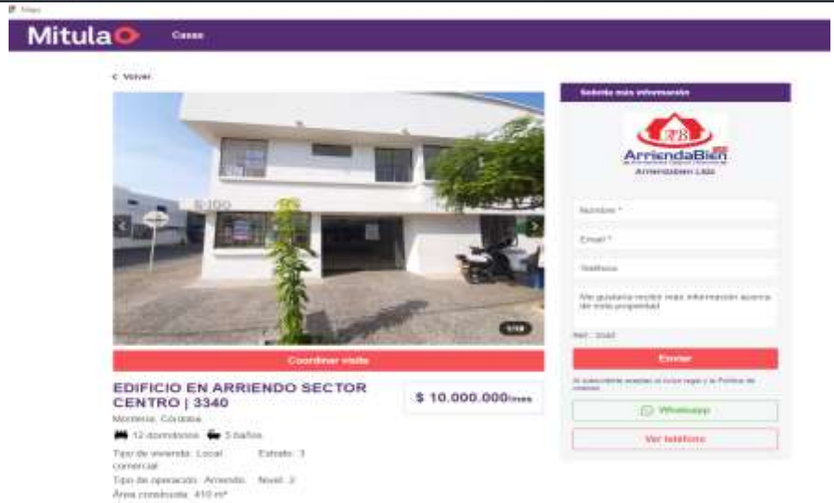


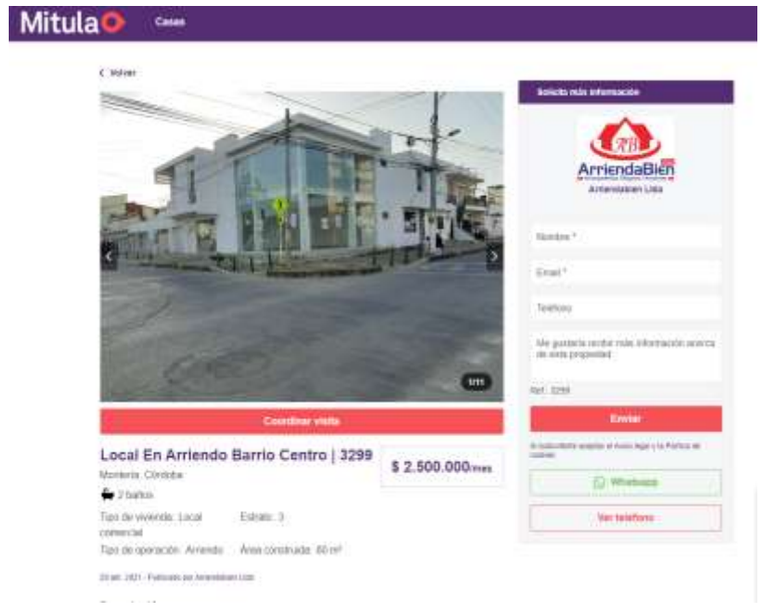



Araujo & Segovia
Local Comercial en arriendo en MONTERIA - CENTRO
$1.000.000
Solicitar Cita
Acerca de este Local Comercial en MONTERIA
Ciudad MONTERIA
Barrio CENTRO
Tipo de inmueble Local Comercial
Area construida 38m2
Solicite una cita para este Local Comercial en arriendo
Acerca de este Local Comercial en MONTERIA


fincaraíz.com.co
Publica GRATIS* en 1 paso
Local en Arriendo
Montería Centro
$ 3.200.000
Contacta al arrendador


fincaraíz.com.co
Publica GRATIS* en 1 paso
Local en Arriendo
Montería Centro
$ 750.000
Contacta al arrendador
Enviar y ver teléfono
Aviso Profesional
Área Const.:
25.00 m²
Precio m²:
30.000/m²
Admón:
Estrato:
3
Estado:
Bueno
Antigüedad:
1 a 8 años
Sector:
Ver Mapa


Mitula
Casas
EDIFICIO EN ARRIENDO SECTOR CENTRO | 3340
$ 10.000.000/mes
Coordinar visita
Enviar
Ver teléfono


Mitula
Casas
Local En Arriendo Barrio Centro | 3299
$ 2.500.000/mes
Coordinar visita
Enviar
Ver teléfono

Mitula Casas

Volver



Coordinar visita

Local En Arriendo Sector Centro | 3301

Montería, Córdoba

$ 1.000.000/mes

2 baños

Tipo de vivienda: Local comercial

Estrato: 3

Tipo de operación: Arriendo

Área construida: 40 m²

28 abr 2021 - Publicado por Arriendabien Ltda

Descripción

Solicita más información

ArriendaBien

Arriendabien Ltda

Nombre *

Email *

Teléfono

Me gustaría recibir más información acerca de esta propiedad

Ref: 1477481

Enviar

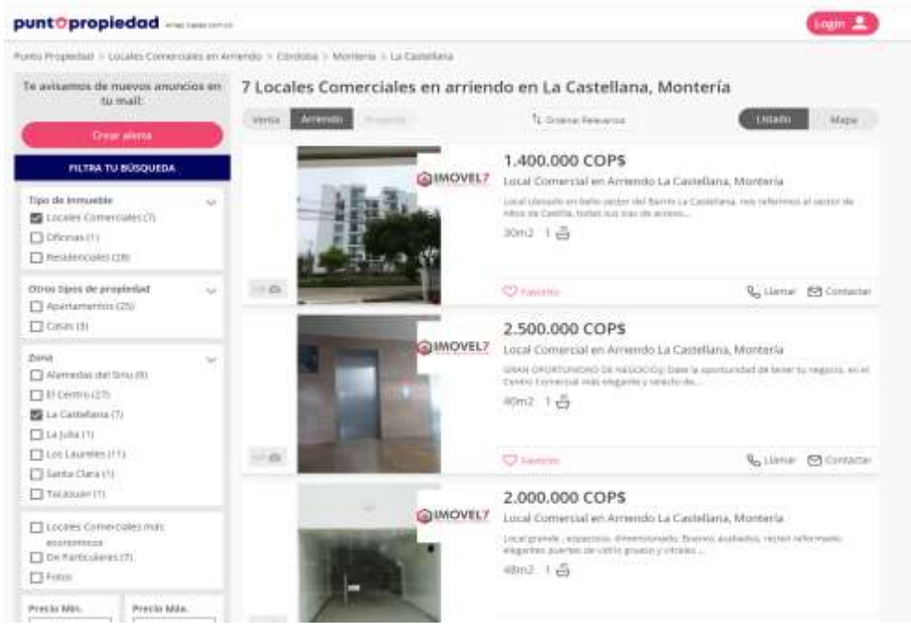
Al subscribirte aceptas el Aviso legal y la Política de cookies

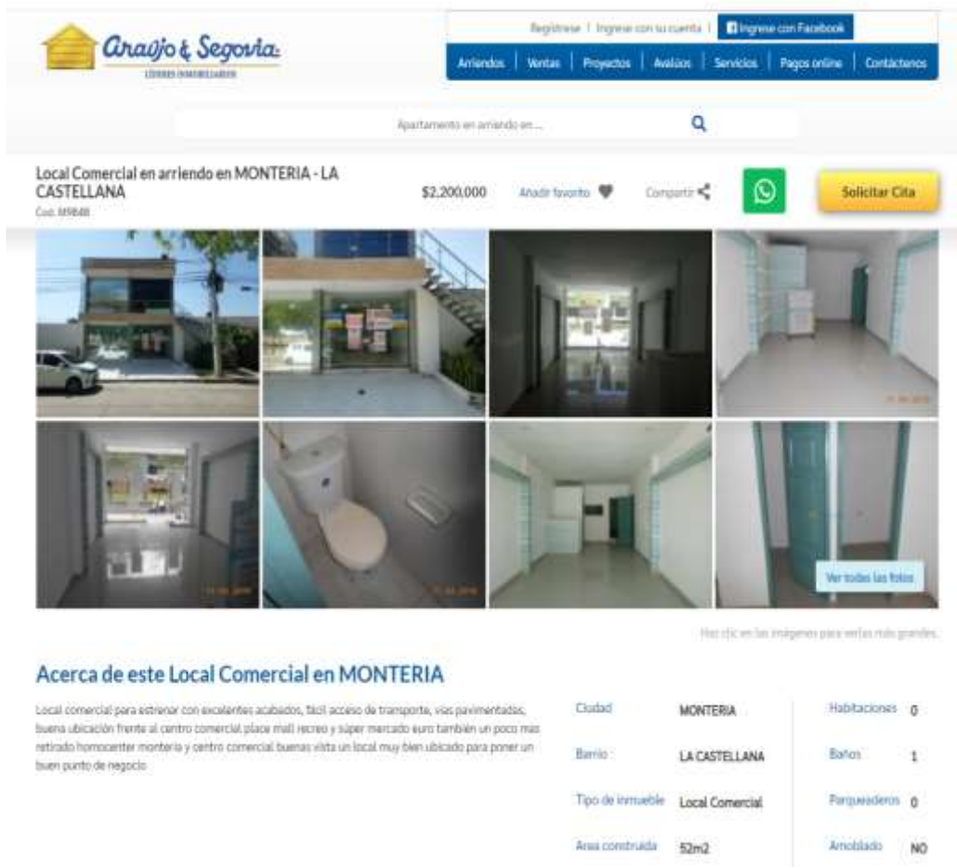
Whatsapp

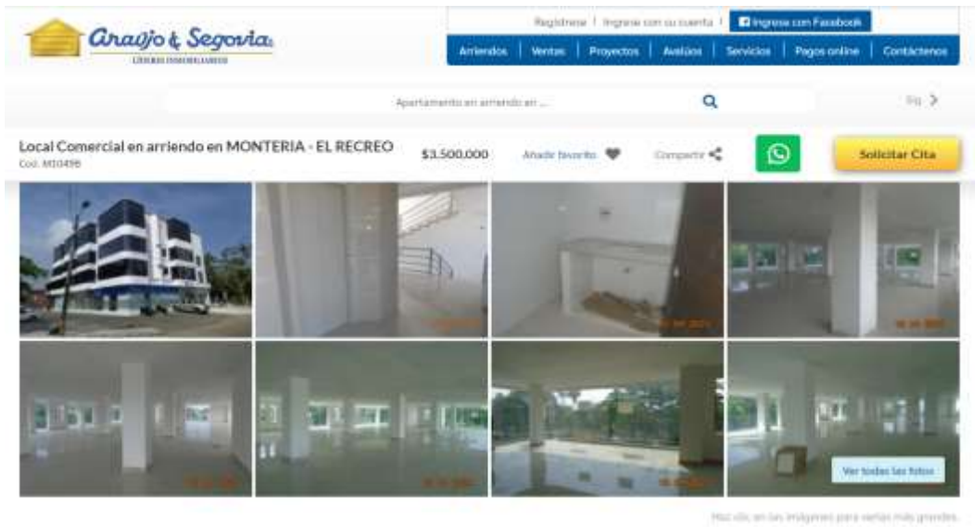
Ver teléfono

ANEXO No. 3

LOCALES ZONA NORTE



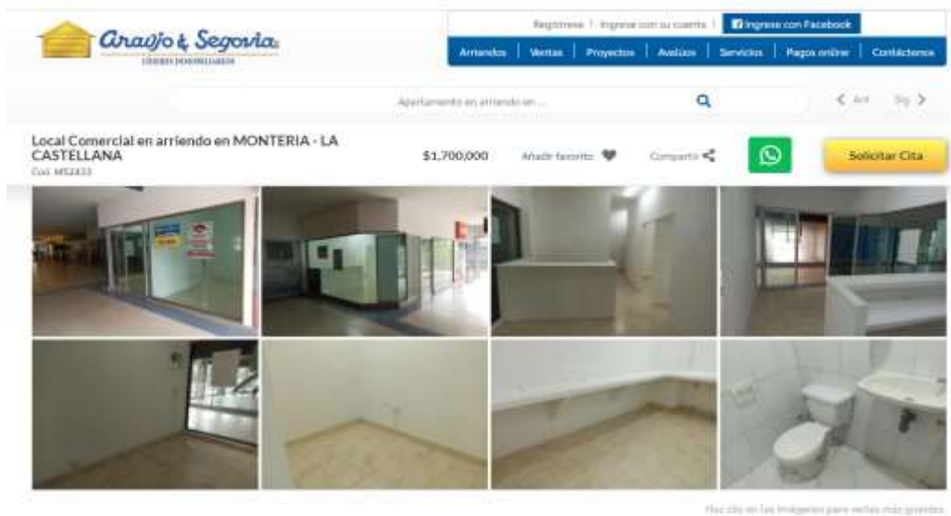




Acerca de este Local Comercial en MONTERIA

LOCAL COMERCIAL CON EXCELENTES ACABADOS, FACIL ACCESO DE TRANSPORTE, VIAS PAVIMENTADAS. EXCELENTE UBICACION

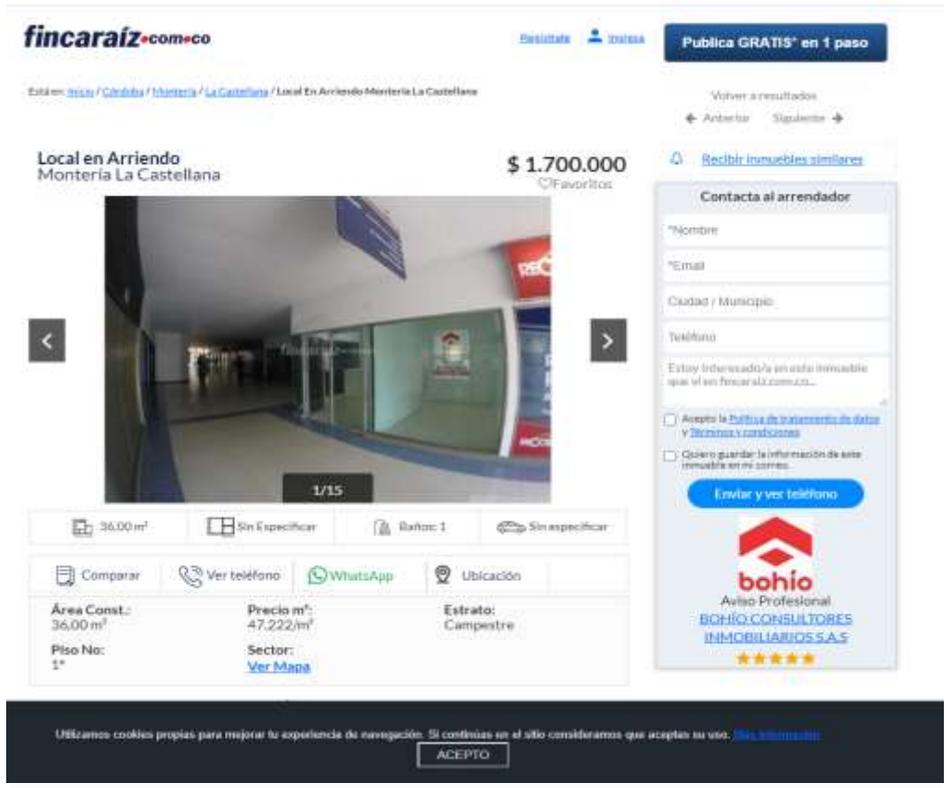
Ciudad	MONTERIA	Habitaciones	0
Barrio	EL RECREO	Baños	0
Tipo de Inmueble	Local Comercial	Parqueaderos	0
Area construida	180m2	Amoblado	NO

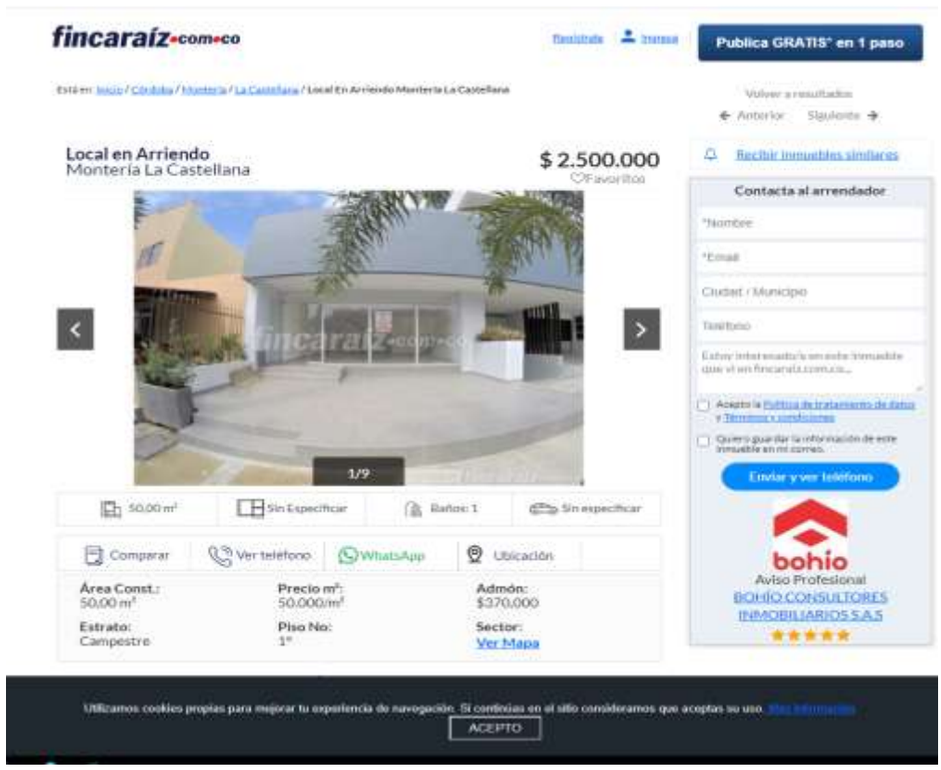


Acerca de este Local Comercial en MONTERIA

LOCAL EN EXCELENTE ESTADO, MUY BUENOS ACABADOS, EXCELENTE VISTA, MUY BUENA UBICACION, ACCESO PAVIMENTADO, CERCA A VIAS PRINCIPALES, CERCA A PARADERO DE BUSES, SUPERMERCADOS, CENTROS COMERCIALES

Ciudad	MONTERIA	Habitaciones	0
Barrio	LA CASTELLANA	Baños	1
Tipo de Inmueble	Local Comercial	Parqueaderos	0
Area construida	36.15m2	Amoblado	NO


fincaraíz.com.co
Publica GRATIS* en 1 paso
Local en Arriendo
Montería La Castellana
$ 1.700.000
Favoritos
1/15
36,00 m²
Sin Especificar
Baños: 1
Sin especificar
Comparar
Ver teléfono
WhatsApp
Ubicación
Área Const.:
36,00 m²
Precio m²:
47.222/m²
Estrato:
Campestre
Piso No:
1°
Sector:
Ver Mapa
Contacta al arrendador
Enviar y ver teléfono
bohio
Aviso Profesional
BOHÍO CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S
Utilizamos cookies propias para mejorar tu experiencia de navegación. Si continúas en el sitio consideramos que aceptas su uso.
ACEPTO


fincaraíz.com.co
Publica GRATIS* en 1 paso
Local en Arriendo
Montería La Castellana
$ 2.500.000
Favoritos
1/9
50,00 m²
Sin Especificar
Baños: 1
Sin especificar
Comparar
Ver teléfono
WhatsApp
Ubicación
Área Const.:
50,00 m²
Precio m²:
50.000/m²
Admón:
$270.000
Estrato:
Campestre
Piso No:
1°
Sector:
Ver Mapa
Contacta al arrendador
Enviar y ver teléfono
bohio
Aviso Profesional
BOHÍO CONSULTORES INMOBILIARIOS S.A.S
Utilizamos cookies propias para mejorar tu experiencia de navegación. Si continúas en el sitio consideramos que aceptas su uso.
ACEPTO