JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN

El Decreto 1082 de 2015 - Artículo 2.2.1.2.1.4.11, sobre el contrato de Arrendamiento de bienes inmuebles de las entidades estatales establece: *"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."*

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Conforme a lo dispuesto por el Decreto 1082 de 2015, EL INSTITUTO FINANCIERO DEL VALLE DEL CAUCA - INFIVALLE, en su calidad de entidad estatal contratante, se encuentra sujeto a las disposiciones contenidas en el Estatuto de Contratación de la Administración Pública y demás normatividad que la adicione o modifique, razón por la que a través del presente documento realiza la respectiva justificación de la necesidad de la contratación de una persona natural o jurídica para atender la necesidad que se pretende satisfacer bajo la modalidad de contratación directa a fin de contratar el arrendamiento, el uso y goce de los derechos sobre UNA CASA DE DOS PLANTAS CONJUNTAMENTE CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA, SITUADA EN EL BARRIO SANTA TERESITA EN LA CALLE 9 OESTE No. 1-36 Y CARRERA 2 OESTE No. 9-26. MATRICULA INMOBILIARIA No: 370-104793. MUNICIPIO: SANTIAGO DE CALI. DEPARTAMENTO: DEL VALLE DEL CAUCA.UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO. CEDULA CATASTRAL: B004900230000. AVALUO CATASTRAL: $1.354.619.000.

2. JUSTIFICACIÓN

El Instituto Financiero para el Desarrollo del Valle del Cauca - INFIVALLE, es un establecimiento público de carácter Departamental, creado por Ordenanza N° 004 del 19 de noviembre de 1971, descentralizado, de fomento y desarrollo regional, dotado de personería jurídica, autonomía administrativa, presupuestal y con patrimonio independiente.

El objeto del Instituto es fomentar el desarrollo sostenible de la región y la calidad de vida de sus comunidades, por medio de la prestación de servicios financieros rentables, la gestión integral de proyectos y servicios de capacitación, asesoría y asistencia técnica para los diversos niveles de la administración pública o privada en sus planes de desarrollo, programas o proyectos de inversión pública.

Se encuentra adscrito a la Secretaria de Hacienda y Finanzas Públicas del Departamento del Valle del Cauca, dependencia que ejerce la tutela administrativa mediante control de sus actividades y la coherencia de estas con las políticas, planes de desarrollo y programas de la Administración Departamental.

la creación del área de Gestión de Riesgos, el área de Planeación y el área de Gestión Integral de Proyectos.

El inmueble descrito y tomado a título de arrendamiento, cumple con el lleno de las condiciones de ubicación e infraestructura, sin riesgos de humedad, estabilidad, lejos de industrias contaminantes o de posible peligro de atentados, con espacio suficiente donde se alberga la documentación existente y la por acopiar en el transcurso del tiempo, así mismo, cuenta con aspectos estructurales de altura y resistencia para la conservación de la documentación, con amplias áreas destinadas para su custodia, zonas de trabajo en labores de archivo, consulta y prestación de servicios, distante del área de almacenamiento.

La ubicación de la sede alterna permite adicionar aparte de los beneficios ponderados, que se encuentra situado en sitio de confluencia comercial a pocos metros de la sede Alianza Fiduciaria, la sede oeste del Banco de Occidente, el Banco Itau, entre otros, que dan valor agregado a la actividad de la entidad.

INFIVALLE formuló su plan estratégico institucional PEI 2020-2023 denominado "INFIVALLE 50 AÑOS INVENCIBLE", el cual se encuentra articulado con el Plan de Desarrollo Departamental 2020 "Valle Invencible" y está soportado en 2 líneas estratégicas: i) Crecimiento Región y ii) Fortalecimiento Institucional.

La segunda línea "Fortalecimiento Institucional" tiene por objetivo que al 2023 INFIVALLE incremente su capacidad institucional y se proyecte a nivel regional y nacional, a través de la modernización de su estructura tecnológica y organizacional y la renovación de sù portafolio de productos financieros.

Para dar cumplimiento a las finalidades de la entidad, se ha establecido para la vigencia 2022, la necesidad de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, sobre el mismo inmueble, para ello es necesario la realización del correspondiente proceso de Contratación Directa, con el propósito de que el mismo inmueble preste los servicios a INFIVALLE para los objetivos ya descritos y en aras de procurar el eficaz cumplimiento de las metas establecidas para la entidad.

El Comité de Contratación, en reunión sostenida el 03 de enero de 2022, constató la necesidad de la suscripción del nuevo contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 9 oeste # 1 - 36 y carrera 2 oeste # 9 - 26 con matrícula inmobiliaria 370-104793 de Cali.

Se debe tener presente que INFIVALLE ha realizado adecuaciones para el archivo (aires de precisión para regular la temperatura de los documentos y garantizar su buen estado, estanterías y mobiliario dotado con equipos de escritorio para la labor de los funcionarios. Dichas inversiones se han realizado con la finalidad de dar cumplimiento a las condiciones del plan estratégico institucional y por lo tanto sería un retroceso para la entidad buscar un nuevo bien inmueble en la actualidad, ya que tendría que trasladar estos bienes a un nuevo lugar, lo que implica mayores gastos para la vigencia, más el tiempo que consumiría esta tarea y dificultaría el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios de la entidad.

5. Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
6. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
7. Otorgarle al ARRENDATARIO un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
8. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
9. Evitar que se cause el pago de cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.

- **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar el canon de arrendamiento y los servicios públicos a partir de la entrega del bien inmueble.
3. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de INFIVALLLE.
4. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
6. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
7. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

3.2.1. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:

Además de las obligaciones generales de las partes, contempladas en la Ley para esta clase de contrato y que las mismas se comprometen a cumplir, se establecen las siguientes:

EL ARRENDADOR:

1. Entregar el inmueble objeto del presente contrato en el estado en que encuentre, lo cual es de pleno conocimiento de EL ARRENDATARIO, suscribiendo el acta de inicio del contrato y el inventario respectivo.
2. Elaborar y suscribir el acta de entrega del inmueble con el correspondiente inventario de los bienes.
3. Entregar el espacio objeto del presente contrato acondicionado de acuerdo con el inventario anexo al acta de inicio.
4. Recibir a la terminación del contrato el inmueble entregado en arrendamiento.
5. Mantener el inmueble, los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en estado de funcionamiento.
6. Entregar una copia del reglamento de propiedad horizontal, en el evento de que el inmueble se encuentre sometido a este régimen.

cancelaran con la presentación de la factura, la planilla de pago de aportes al Sistema Integral de Seguridad Social y el informe de supervisión satisfactorio.

El CONTRATISTA solo tiene derecho a los emolumentos expresamente pactados en esta cláusula. Por tanto, no podrá reclamar el pago de ningún otro valor monetario por ningún otro concepto.

Para lo anterior el Instituto cuenta con disponibilidad presupuestal, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 10-2022 emitido el 03 de Enero del año 2022 por valor de $258.349.392.oo

3.5. ÁREA DONDE SE PRESTA EL SERVICIO

CASA DE DOS PLANTAS CONJUNTAMENTE CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA EL BARRIO SANTA TERESITA EN LA CALLE 9 OESTE No. 1-36 Y CARRERA 2 OESTE No. 9-26. MATRICULA INMOBILIARIA No: 370-104793. MUNICIPIO: SANTIAGO DE CALI. DEPARTAMENTO: DEL VALLE DEL CAUCA.UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO. CEDULA CATASTRAL: B004900230000. AVALUO CATASTRAL: $1.354.619.000.

3.6. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Se trata de un contrato de arrendamiento

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Conforme a lo expresado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 "*las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa [...]*"

- La Ley 80 de 1993.
- El artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007 indica, que la modalidad de contratación directa procede en los contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.
- El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto No. 1082 de 2015 establece que "*las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa [...]*".
- El artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente: "*... Del Contenido del Contrato .Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la*

crecimiento institucional. Solo se evaluaron ofertas del sector cercano a la sede principal a INFIVALLE con un promedio de un kilómetro de distancia. Ver anexo 1

DISTANCIA	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2	OPCIÒN 3	OPCIÒN 4
DISTANCIA MENOR A 1 KM	SI	NO	SI	NO
GASTOS DE MUDANZA	SI	SI	NO	SI
ÁREA CONSTRUIDA	786 m^2	600 m^2	1.381 m^2	986 m^2
PRECIO CANON MENSUAL	$20.000.000	$12.000.000	$21.529.116	$17.000.000
PRECIO m^2	$25.445	$20.000	$15.589	$17.241
ENTIDAD	Mitula	Mitula	Independiente Oficio arrendador	Metrocuadrado

Promedio $ 19.509m^2

Costo promedio de metro cuadrado de casas para uso del sector comercial $19.509 lo que nos arrojaría un valor de $26.941.929 como canon de arrendamiento mensual, si INFIVALLE arrendara un lugar condiciones similares, a las que contrato para el año 2021.

De, igual manera se hizo un análisis de edificios y/o locales de tipo comercial para evaluar su costo, y compararlo con casas de uso comercial.

DISTANCIA	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2	OPCIÒN 3
DISTANCIA MENOR A 1 KM	SI	NO	SI
GASTOS DE MUDANZA	SI	SI	SI

contrato que se celebre para la satisfacción del objeto requerido obedecen a situaciones normales inherentes al desarrollo de una actividad y por tanto los asume exclusivamente el contratista.

El Instituto, responderá y restablecerá la ecuación financiera del contrato solo en aquellos casos en los cuales se presente riesgos externos, es decir, anormales y completamente ajenos al círculo propio del sujeto afectado (contratista) que alteren gravemente la equivalencia económica del contrato y pongan en riesgo su ejecución, tales como aleas administrativos (Teoría del hecho del príncipe), situaciones coyunturales (Teoría de la imprevisión, revisión de precios) y aleas naturales (Teoría de la imprevisión y Teoría de las sujeciones materiales).

En virtud de lo anterior, se ilustra la matriz del riesgo y forma de mitigarlo:

1. Riesgos Operacionales

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Como se realiza el monitoreo?	Periódicidad
1	Específico	Externo	Ejecución	Operacionales	El contratista no satisface las necesidades estipuladas en el contrato	Incumplimiento del Objeto contractual y obligaciones especificas del contrato.	1	2	4	bajo	Contratista	Hacer efectiva las Clausulas exorbitantes del contrato, las multas y clausula penal	1	1	2	Bajo	si	Oficina Asesora Jurídica previo informe del supervisor del contrato	Desde la firma del acta de inicio	Hasta la entrega a satisfacción del objeto contractual	A través de la supervisión del objeto contractual	Al momento de la entrega

6. ANÁLISIS DEL SECTOR

El PIB de Colombia aumenta un 5,7% El producto interior bruto de Colombia en el tercer trimestre de 2021 ha crecido un 5,7% respecto al trimestre anterior. Esta tasa es 82 décimas mayor que la del segundo trimestre de 2021, que fue del -2,5%.

La variación interanual del PIB ha sido del 12,9%, 41 décimas menor que la del segundo trimestre de 2021, cuando fue del 17%.

La cifra del PIB en el tercer trimestre de 2021 fue de 67.287 millones de euros, con lo que Colombia se situaba como la economía número 31 en el ranking de PIB trimestral de los 53 países que publicamos.

En el mes de octubre de 2021, el IPC registró una variación de 0,01% en comparación con septiembre de 2021, ocho divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,01%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,89%), Restaurantes y hoteles (0,53%), Salud (0,50%), Transporte (0,50%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,46%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,29%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,29%), y por último, Bienes y servicios diversos (0,29%). Por debajo se ubicaron: Educación (-0,07%), Recreación y cultura (-0,21%), Prendas de vestir y calzado (-3,45%) y por último, Información y comunicación (-6,79%).

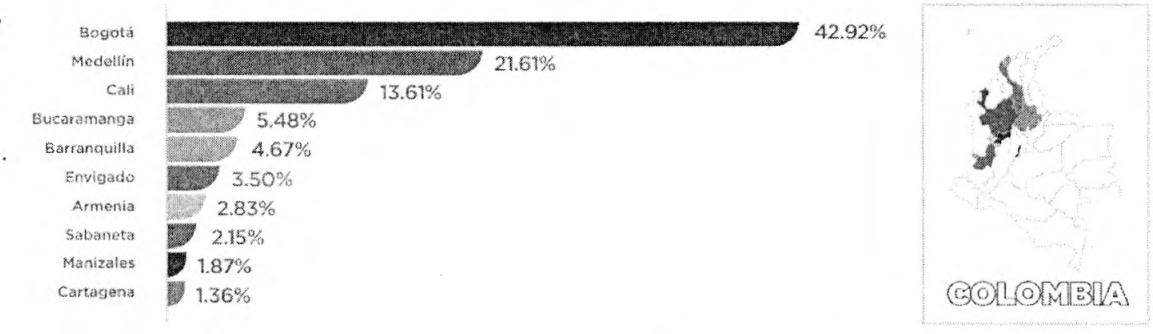
Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Octubre 2020 - 2021

		2020		2021	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	-0,32	-0,05	0,89	0,15
Restaurantes y hoteles	9,43	0,23	0,02	0,53	0,05
Salud	1,71	0,07	0,00	0,50	0,01
Transporte	12,93	0,90	0,11	0,50	0,06
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,12	0,00	0,46	0,01
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	-0,06	-0,02	0,29	0,09
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,04	0,00	0,29	0,01
Bienes y servicios diversos	5,36	-0,21	-0,01	0,29	0,02
TOTAL	100,00	-0,06	-0,06	0,01	0,01
Educación	4,41	-2,48	-0,11	-0,07	0,00
Recreación y cultura	3,79	0,06	0,00	-0,21	-0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	-0,13	0,00	-3,45	-0,12
Información y comunicación	4,33	-0,13	-0,01	-6,79	-0,26

Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

DEMANDA DE VIVIENDA EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO TOP 10 DE LAS BÚSQUEDAS POR CIUDADES



Fuente: *Información portal inmobiliario ciencuadras.com - Datos del 01 de enero al 31 de marzo.*

A diferencia de los que muchos creen, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, una situación que preocupa enormemente a los arrendatarios de oficinas, locales y bodegas, que cada año se ven enfrentados a pagar aumentos excesivos que superan la meta de inflación proyectada por el Banco de la República.

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 periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto 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:

Artículo 520 del Código de Comercio: "*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.*
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.

Fuente: Gremio Inmobiliario Nacional FEDELONJAS

actuales es por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE ($258.349.392) INCLUIDO IVA, los cuales el INSTITUTO pagará en Doce (12) cuotas con un pago mensual anticipado dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, por valor de VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS VEINTE Y NUEVE MIL CIENTO DIECISEIS PESOS ($21.529.116.oo), IVA INCLUIDO.

Análisis de la Demanda

PROCESOS DE CONTRATACION ANTERIORES DE INFIVALLE CON IGUAL O SIMILAR OBJETO				
VIGENCIA	**MODALIDAD DE SELECCIÓN**	**OBJETO/DESCRIPCION**	**PLAZO**	**VALOR**
2021	CONTRATACION DIRECTA	El ARRENDADOR de manera autónoma e independiente se obliga a entregar en arrendamiento el inmueble y los bienes muebles que se consideran inmuebles ya sea por adhesión o destinación, junto con sus bienes y usos conexos que se encuentran incorporados y ubicados en el inmueble que se describe a continuación: UNA CASA DE DOS PLANTAS CONJUNTAMENTE CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE ENCUENTRA CONSTRUIDA, SITUADA EN EL BARRIO SANTA TERESITA EN LA CARRERA 2 OESTE No. 9-26 Y CALLE 9 OESTE No. 1-36. MATRICULA INMOBILIARIA No: 370-104793. MUNICIPIO: SANTIAGO DE CALI. DEPARTAMENTO: DEL VALLE DEL CAUCA.UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO. CEDULA CATASTRAL: 13004900230000. AVALUO CATASTRAL: $1.354.619.000.	12 MESES	$244,602,720
2020	CONTRATACION DIRECTA	EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO a título de arrendamiento, el uso y goce sobre el inmueble y los bienes muebles que se consideran inmuebles ya sea por adhesión o destinación, junto con sus bienes y usos conexos que se encuentran incorporados y ubicados en el inmueble que se describe a continuación: UNA	10 MESES	$185.283.000

NOTA: Es importante manifestar el régimen al que pertenece.

10. DOCUMENTOS MÍNIMOS A PRESENTAR CON LA PROPUESTA

- Fotocopia de la identificación
- Fotocopia de Tarjeta Profesional (Si aplica)
- Fotocopia de la Libreta Militar (Para varones menores de 50 años)
- Formato Único de Hoja de Vida de la Función Pública diligenciado con Soportes (formación académica y experiencia) http://www.dafp.gov.co/dmdocuments/formato_hoja_de_vida_version_2.pdf
- Declaración Juramentada de bienes y rentas o Declaración de Renta.
- Certificado de antecedentes judiciales (Policía)
- Certificado de responsabilidad fiscal (Contraloría)
- Certificado de antecedentes disciplinarios (Procuraduría)
- Certificado de Junta o Consejo a la que su formación universitaria corresponda.
- Paz y salvo de aportes parafiscales.
- Fotocopia del RUT actualizado.

11. ANÁLISIS DE ACUERDOS COMERCIALES

A la luz del "Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes del Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Comercio, industria y Turismo y en armonía con el "Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de contratación" de la Agencia Nacional de Contratación colombiana Compra Eficiente, dada la naturaleza del objeto del contrato y su cuantía este se encuentra excluido del capítulo de compras de los tratados de libre comercio suscrito por nuestro país.

Para constancia, se entiende fechado y firmado una vez sea publicado a través del Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II.

SHIRLEY GALEANO CASTRO
Subgerente Administrativa

Elaboró: Diana Patricia Valdés Home – Secretaria Grado 1
Elaboró Análisis del Sector: José Alejandro García – Técnico Administrativo
Revisó: Shirley Galeano Castro – Subgerente Administrativo
Aprobó: Shirley Galeano Castro – Subgerente Administrativo

Santiago de Cali, Enero 21 de 2021

Doctor
GIOVANNY RAMIREZ CABRERA
INFIVALLE
Gerente

Asunto: Informe de consecución de Sede.

La Subgerencia Administrativa del Instituto Financiero para El Desarrollo Del Valle del Cauca-INFIVALLE, con el fin de darle continuidad al cumplimiento de la consecución de una sede Alterna para el funcionamiento de la Subgerencia Integral de proyectos y el archivo central del Instituto se hace indispensable seguir contando con un espacio amplio y dotado con equipos de oficina. En este sentido se adelantó la gestión que a continuación se describe, la cual incluye un anexo datos específicos y fotografía de cada opción evaluada.

OPCIÓN 1. Casa Comercial de 786.8 M2 en zona de Bancaria, casa de dos pisos, ubicada en santa teresita - es patrimonio cultural - área primer piso: 428,51 mts2 - área segundo piso: 358,29 mts2 - consta de sala, comedor, cocina, alcoba de servicio, patio, 5 alcobas, 6 baños, estudio, balcón.

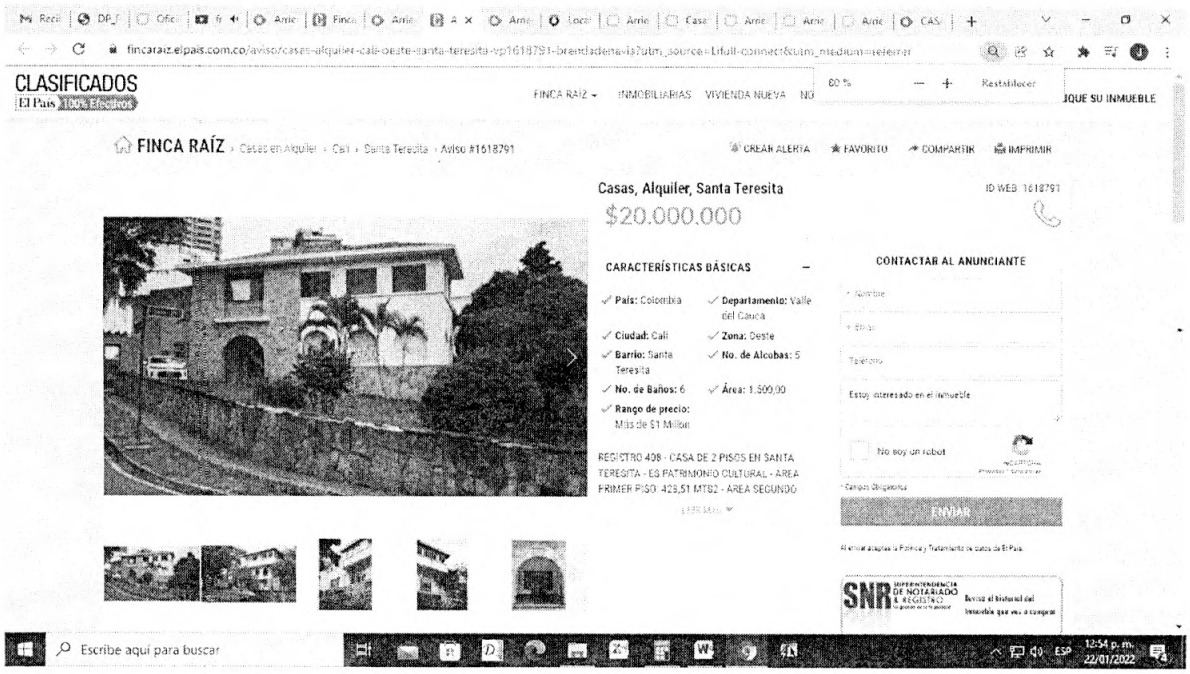
OPCIÓN 2. Casa Comercial de 600 M2 en zona de Bancaria y Consultorios, Barrio Santa Rita Oeste a una cuadra de la portada al mar, la casa cuanta con 7 alcobas, 4 baños, 4 parqueadero privados, 3 salas, cocina equipada , zona de oficios y piscina , bahías de parqueo externa, transporte público cercano.

OPCIÓN 3. Casa en el barrio Santa Teresita zona oeste estrato 6 con iluminación, dos pisos totalmente adecuados y amoblados, cobertura de servicios públicos con redes de energía, telefónicas, gas natural servicio de acueducto y alcantarillado, redes, voz y datos. Además cuanta con espacios zonas verdes, espacios amplios con acabados de lujos, piscina, parqueadero a su alrededor, ubicado central, tiene a sus alrededores bancos, restaurantes y droguerías. Cuenta con primer y segundo piso enchapado, mezzanine y garaje.

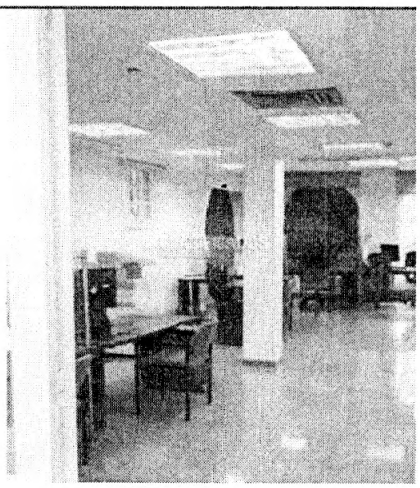
OPCIÓN 4. Amplia sede con espacio para veinte oficinas en el oeste de la ciudad, barrio Santa Rita de Cali, con capacidad para ubicar hasta 50 puestos de trabajo, cuenta con 20 oficinas, sala de juntas, tres oficinas independientes, área de recepción, planta eléctrica, parqueadero para 5 vehículos más motos.

Cordialmente,

SHIRLEY GALEANO CASTRO
Subgerente Administrativa


fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-alquiler-cali-oeste-santa-teresita-vp1618791-brand:adenavis?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referral
CLASIFICADOS
El País 100% Efectivos
FINCA RAÍZ
INMOBILIARIAS
VIVIENDA NUEVA
FINCA RAÍZ › Casas en Alquiler › Cali › Santa Teresita › Aviso #1618791
CREAR ALERTA
FAVORITO
COMPARTIR
IMPRIMIR
Casas, Alquiler, Santa Teresita
ID WEB: 1618791
$20.000.000
CARACTERÍSTICAS BÁSICAS
País: Colombia
Departamento: Valle del Cauca
Ciudad: Cali
Zona: Oeste
Barrio: Santa Teresita
No. de Alcobas: 5
No. de Baños: 6
Área: 1.500,00
Rango de precio: Más de $1 Millón
REGISTRO 408 - CASA DE 2 PISOS EN SANTA TERESITA - ES PATRIMONIO CULTURAL - AREA PRIMER PISO 423,51 MTS2 - AREA SEGUNDO
CONTACTAR AL ANUNCIANTE
Nombre
Teléfono
Estoy interesado en el inmueble
No soy un robot
ENVIAR
SNR
Escribe aquí para buscar
ESP
12:54 p. m.
22/01/2022






casas.mitula.com.co/adform/0000002600602636567777575?search_terms=arriendo+casas+oeste+cali&page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_pnd=ee77d751...
Mitula
Casas
Volver
2/19
Coordinar visita
Solicita más información
CENTURY 21 G&G
Nombre *
Email *
Teléfono
Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 2306569
Enviar
Al suscribirte aceptas las Aviso legal y la Política de cookies
Whatsapp
Ver teléfono
CASA COMERCIAL EN ARRIENDO BARRIO SANTA RITA
$ 12.000.000/mes
Santa Rita, Terron Colorado, Cali, Valle del Cauca
7 dormitorios
4 baños
600 m²
Escribe aquí para buscar
ESP
1:37 p. m.
22/01/2022

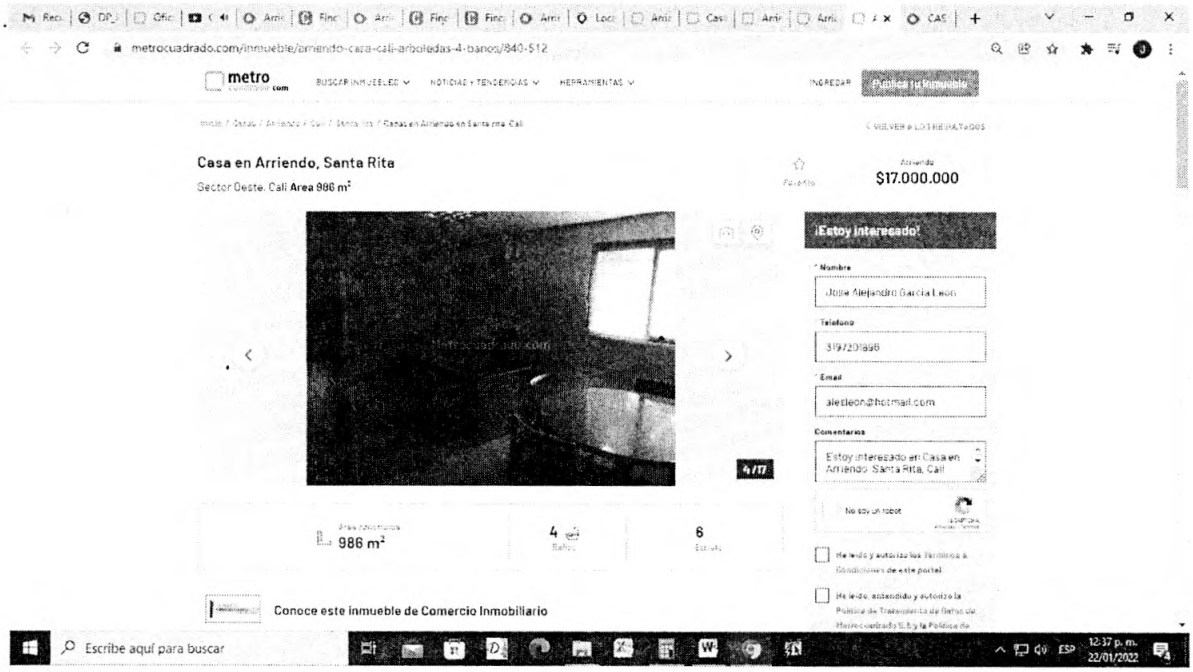

6/19

	acabados de lujos, piscina, parqueadero a su alrededor, ubicado central, tiene a sus alrededores bancos, restaurantes y droguerías. Cuenta con primer y segundo piso enchapado, mezanine y garaje. Primer piso: Cuatro habitaciones, salón, piscina, cuatro baterías de baño, zona de lavado, apartaestudio con dos habitaciones y baño incluido y garaje. Segundo piso: 10 habitaciones (cinco de estas con baño incluido) sala de TV, balcón, dos baterías mas de baños y alcoba principal con vestier y baño completo. Casa dota con equipos de oficina, espacios amplios y zonas verdes, capacidad para mas de 50 personas. Incluye dos salas de juntas.



OPCIÓN 4

OPCIÓN N°4: CASA ARRIENDO SANTA RITA	
ÁREA	986 m^2
DIRECCIÓN	Santa Rita
VALOR DEL CANON MENSUAL	$17.000.000
VALOR ADMINISTRACIÓN	Incluido en el canon.
GASTOS DE MUDANZA	SI APLICA
Descripción:	Amplia sede con espacio para veinte oficinas en el oeste de la ciudad, barrio Santa Rita de Cali, con capacidad para ubicar hasta 50 puestos de trabajo, cuenta con 20 oficinas, sala de juntas, tres oficinas independientes, área de recepción, planta eléctrica, parqueadero para 5 vehículos más motos.



COMPARACIÓN DE INMUEBLES

	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2	OPCIÒN 3	OPCIÒN 4
DISTANCIA MENOR A 1 KM	SI	NO	SI	NO
GASTOS DE MUDANZA	SI	SI	NO	SI
ÁREA CONSTRUIDA	786 m^2	600 m^2	1.381 m^2	986 m^2
PRECIO CANON MENSUAL	$20.000.000	$12.000.000	$21.529.116	$17.000.000
PRECIO m^2	$25.445	$20.000	$15.589	$17.241
ENTIDAD	Mitula	Mitula	Independiente Oficio arrendador	Metrocuadrado

Promedio $ 19.509m^2

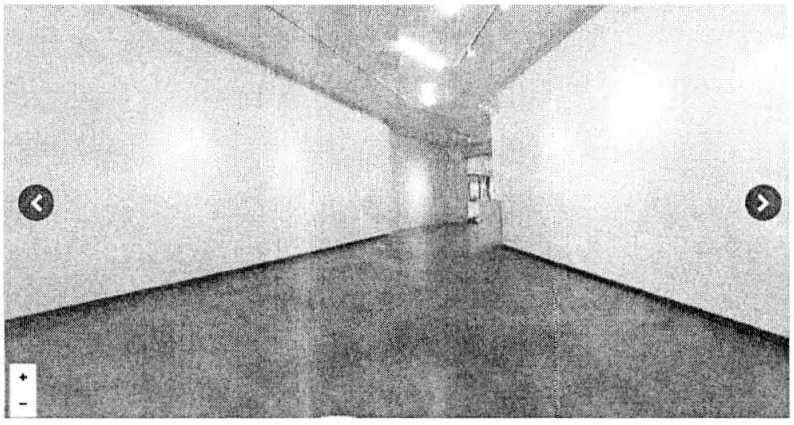
Costo promedio de metro cuadrado de casas para uso del sector comercial $19.509 lo que nos arrojaría un valor de $26.941.929 como canon de arrendamiento mensual, si INFIVALLE arrendara un lugar condiciones similares, a las que contrato para el año 2021.

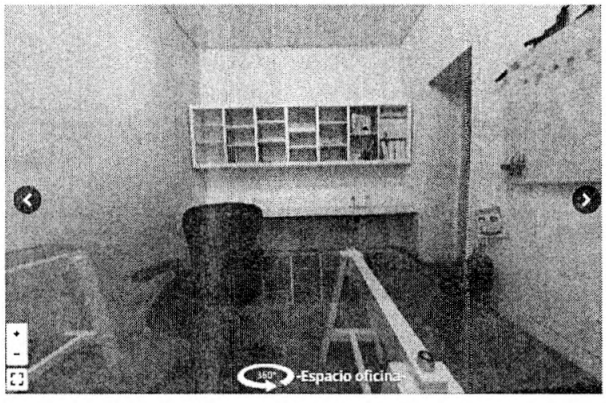
De, igual manera se hizo un análisis de edificios y/o locales de tipo comercial para evaluar su costo, y compararlo con casas de uso comercial.

Como referencia se realiza un análisis de mercado de edificios y/o locales de tipo comercial, en la ciudad de Cali, para realizar el comparativo de precios.

OPCION 1

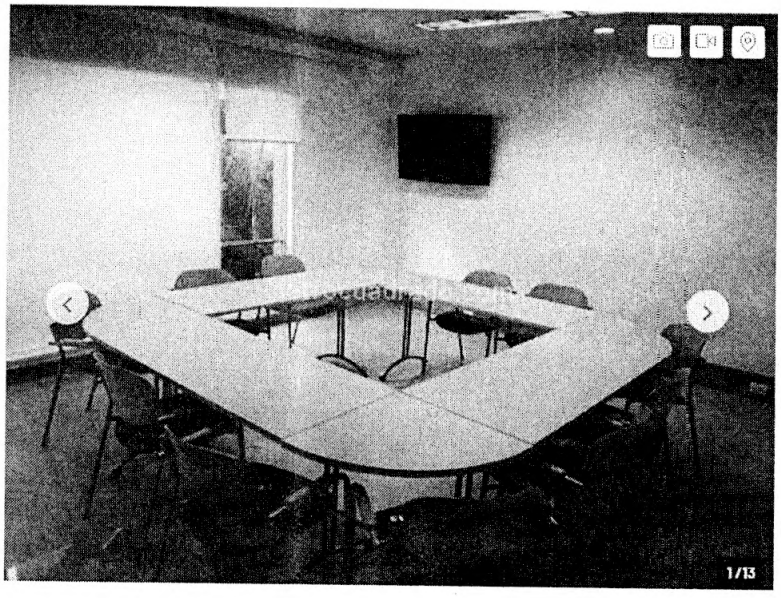
OPCIÓN N°1: LOCAL EN ARRIENDO SANTA TERESITA	
ÁREA	225 m^2
DIRECCIÓN	Zona oeste Santa Teresita
VALOR DEL CANON MENSUAL	**$ 13.000.000**
VALOR ADMINISTRACIÓN	Incluida.
GASTOS DE MUDANZA	SI APLICA





OPCION 2

OPCIÓN N°2: Oficina en Arriendo, Santa Mónica	
ÁREA	465 m^2
DIRECCIÓN	Zona Santa Mónica
VALOR DEL CANON MENSUAL $ 22.350.240	
VALOR ADMINISTRACIÓN	Incluida.
GASTOS DE MUDANZA	SI APLICA
Descripción:	Oficina ubicada en Santa Mónica Cali. Cuenta con un área de 465 metros cuadrados distribuidos en dos pisos y con posibilidad de ampliarse, altura libre de 3 metros, baños internos y aire acondicionado. El edificio cuenta con 8 salas de juntas, auditorio, parqueadero para visitantes, planta eléctrica de suplencia total, baños en cada piso, vigilancia 24 horas, red contra incendios, bahía de parqueo externa, Coffe lounge, recepción. Y se encuentra cerca al centro



OPCION 3

OPCIÓN N°3: Edificios, Alquiler, El Peñón	
ÁREA	800 m^2
DIRECCIÓN	Zona oeste El Peñón
VALOR DEL CANON MENSUAL	**$ 20.000.000**
VALOR ADMINISTRACIÓN	$0
GASTOS DE MUDANZA	SI APLICA
Descripción:	Edificio de 3 pisos - 6 años de construido - 800 metros construidos - tiene aire acondicionado, planta eléctrica, tanque de reserva de agua, parqueaderos.

PRECIO CANON MENSUAL	$13.000.000	$22.350.240	$20.000.000
PRECIO m²	$57.778	$48.065	$25.000
ENTIDAD	Ciencuadras	Metrocuadrado	FincaRaíz

Costo promedio $43.614

Costo promedio de $43.614 de edificios y/o locales de sector comercial, lo que nos arrojaría un valor de $60.230.394 como canon de arrendamiento mensual, si INFIVALLE arrendara un lugar condiciones similares, a las que contrato para el año 2021.

Como se puede observar el costo promedio por metro cuadrado de edificios y/o locales para uso del sector comercial es significativamente superior al de casas para uso del sector comercial, que es de $19.509, con una diferencia de $24.105.

Conclusiones

- Teniendo en cuenta este comparativo de precio del metro cuadrado por cada una de las opciones, podemos concluir que el precio más viable por metro cuadro es la Opción N°3, que se encuentra en precios a nivel residencial, de igual manera, tiene la mayor cantidad de metros cuadrados con 1.381 m2, entre las opciones a nivel residencial para uso comercial.
- La opción Nº3 ofrece el menor tiempo desplazamiento entre las opciones a nivel residencial, ya que se encuentra a una distancia de una cuadra, con un tiempo de desplazamiento en promedio de 5 minutos de los funcionarios sin necesidad de un vehículo.
- La opción Nº3 cumple con los requisitos necesarios para el funcionamiento de la sede alterna de INFIVALLE.
- La opción Nº3 no genera gastos de mudanza, por lo que implica que no aumenten los gastos de la institución.
- La opción Nº3 ya se encuentra acondicionada para el funcionamiento de INFIVALLE, por lo que no habría que recurrir a realizar adecuaciones para iniciar las operaciones de la institución.
- La opción Nº3 ofrece la mejor relación costo/beneficio por metro cuadrado.