ANÁLISIS SECTOR INMOBILIARIO NO RESIDENCIAL

OBJETO CONTRATO.

Arrendar un bien inmueble en el Municipio de Puerto Asis para el funcionamiento de los Despachos Judiciales con sede en de este municipio

1. ASPECTOS GENERALES.

El sector inmobiliario colombiano fue uno de los pocos que evidenció cierta resiliencia en los meses más críticos de la pandemia, tendencia que continuó a lo largo del 2021, tras consolidar una expansión del valor agregado del 2.5% anual.

Para el primer trimestre de 2022, el valor agregado aportado por el sector de actividades inmobiliarias tuvo una leve desaceleración al crecer 2.1% anual, tasa que luce ligeramente baja frente a la lectura de un año atrás (2.3%) y al crecimiento del 2021 (2.5%). No obstante, estas siguen siendo más bajas que aquellas observadas en prepandemia, cuando tocaron el 4% en 2018 y 3.2% en 2019.

Es clave resaltar que este incremento sigue respondiendo a los niveles de transacciones inmobiliarias, impulsadas, de una parte, por la reactivación del arrendamiento de inmuebles no residenciales y, especialmente, por aquellas del segmento residencial que, aún tras la pandemia, ha tenido un positivo comportamiento ante el incremento de las ventas y arriendo de este destino. Así mismo, el mejor desempeño de otros indicadores líderes del sector como la ocupación, ingresos por servicios prestados y tasas de vacancia corroboran tal situación[541].

2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y DE LA OFERTA.

El panorama inmobiliario 2022 estará determinado por diferentes factores, algunos de ellos externos al sector, que pueden influir directamente en la oferta y la demanda de bienes. El panorama político, las tendencias macroeconómicas tendrán una gran influencia en el sector inmobiliario y también incidirán en los movimientos del sector. El incremento en las tasas de los créditos, el comportamiento de las monedas extranjeras y el control de la inflación serán fundamentales para el sector en el transcurso del año 2022. Los conflictos geopolíticos, aunque lejanos, podrán tener implicaciones en estos factores y obligan a realizar un continuo seguimiento en temas como la inversión extranjera, el precio del petróleo, así como en la estabilidad de la región[542].

Además, las cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE establecen que, respecto al mercado inmobiliario en Colombia, uno de los que más recuperación ha tenido tras la pandemia, mostró que el interés se ha centrado en la construcción de apartamentos y vivienda y locales comerciales. Así mismo, los precios también se han aumentado respecto al año pasado. Es así que, de acuerdo con el Índice de Precios de Vivienda Nueva, durante el primer trimestre del año se presentó una variación en el costo de la vivienda en un 2,40 %, en comparación con los precios que se manejaban en el

[541] VISION DAVIVIENDA. *Indicadores del sector inmobiliario mejoran a inicios de 2022. [En línea*]. Consultado el día 3 de octubre de 2022. Disponible en: https://vision.davivienda.com/tendencias-sectoriales/inmobiliario/coyuntura-i22
[542] FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. *Panorama inmobiliario 2022*. *[En línea*]. Consultado el día 3 de octubre de 2022. Disponible en: https://fondoinmobiliariocolombia.com/panorama-inmobiliario-2022/1794/

sector para el último periodo del 2021.

Sin embargo, a finales del año pasado, los precios de la vivienda se incrementaron por lo que se registró una variación de 1,98% en el tercer trimestre de 2021, en comparación con el segundo trimestre de 2021. Las tasas distribuidas fueron de 1,97% en apartamentos y de 2,19% en casas, 3,51% en locales para ese periodo. La variación trimestral afecta principalmente el mercado de las viviendas tipo casas, que presentaron un incremento de 4,13 % casi el doble de las unidades apartamentos que rondaron una variación de 2,32 %, si se comparan las cifras con el último trimestre del 2021.

El DANE ya había advertido que la inflación producida por diferentes dinámicas económicas internacionales, que causó un aumento en el precio de los insumos para la construcción y puso en riesgo incluso la viabilidad de algunos proyectos en curso en el país. Así mismo, la variación se siente más para los habitantes y compradores de las áreas urbanas y metropolitanas que registraron una mayor variación, siendo principalmente considerable en Ibagué, **Pasto** por encima del 4 %, mientras que Neiva y Villavicencio rondaron apenas el 0,5 %[543].

2.1. Variables principales Encuesta Anual de Servicios (EAS) 2020.

Los subsectores salud humana; telecomunicaciones; y actividades de empleo, seguridad e investigación privada y servicios a edificios, generaron los mayores niveles de producción bruta y de valor agregado, siendo el subsector de actividades de empleo, seguridad e investigación privada y servicios a edificios, el de menor coeficiente técnico y, por ende, el que registra el valor agregado más alto. En contraste las actividades de programación, trasmisión y/o difusión y actividades de agencias de noticias, presentaron el más alto coeficiente técnico insumo producto.

Tabla 1. Número de empresas investigadas y variables principales, según subsector de servicios. Total nacional 2020.

Como se puede establecer en la tabla 1., con respecto a las actividades inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento se constituyeron 333 empresas con un ingreso operacional anual de 5.1 correspondiente al año 2020544.

[543] INFOBAE COLOMBIA. *Qué tanto ha subido el precio de la vivienda nueva en Colombia: el DANE reveló las cifras. [En línea*]. Consultado el día 26 de septiembre de 2022. Disponible en: https://www.infobae.com/america/colombia/2022/08/23/que-tanto-ha-subido-el-precio-de-la-vivienda-nueva-en-colombia-el-dane-revelo-las-cifras/
[544] DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE). *Encuesta Anual de Servicios (EAS). Con fecha de publicación del* 30 de diciembre de 2021. *[En línea*]. Consultado el día 3 de octubre de 2022. Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/eas/boletin_tecnico_EAS_2020.pdf

Subsector de servicios	Número de empresas	Ingresos operacionales	Producción bruta	Consumo intermedio[1]	Valor agregado	Coeficiente técnico %[2]
		Valores en billones de pesos				
Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	448	11,9	11,8	5,7	6,2	48,0
Correo y servicios de mensajería	82	3,0	3,0	2,1	1,0	67,7
Alojamiento	715	2,0	2,0	1,2	0,8	61,3
Actividades de servicios de comidas y bebidas	460	6,6	6,5	4,2	2,4	63,9
Actividades de edición	119	1,1	1,1	0,6	0,6	49,8
Actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión	41	0,6	0,5	0,3	0,2	65,3
Actividades de programación, trasmisión y/o difusión y actividades de agencias de noticias	45	2,0	2,0	1,4	0,6	71,4
Telecomunicaciones	208	32,8	29,0	14,2	14,9	48,8
Desarrollo de sistemas informáticos, consultoría informática y actividades relacionadas	413	15,5	15,0	6,1	8,9	40,7
Actividades inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento	333	5,1	5,0	2,2	2,8	43,8
Actividades profesionales, científicas y técnicas	713	12,1	11,9	4,8	7,2	39,9
Publicidad	146	2,4	2,4	1,0	1,4	43,3
Actividades de agencias de viaje, operadores turísticos, servicios de reserva y servicios relacionados	87	0,5	0,4	0,2	0,2	49,0
Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	973	23,0	23,0	2,5	20,5	10,8
Actividades administrativas y de apoyo a oficina y otras actividades de apoyo a las empresas, excepto call center	110	2,0	2,0	0,9	1,2	43,1
Actividades de centros de llamadas (call center)	71	7,2	7,2	1,5	5,7	21,3
Educación superior privada	165	10,4	10,4	2,7	7,8	25,5
Actividades de atención de la salud humana	1.129	41,6	41,2	29,2	11,9	71,0
Juegos de azar, actividades deportivas, recreativas y esparcimiento	212	4,8	4,8	3,1	1,6	65,5
Otras actividades de servicios	140	2,0	2,0	1,1	0,9	55,6

Fuente: DANE, Encuesta Anual de Servicios - EAS

[1] Consumo intermedio se refiere al valor de los bienes (excepto los de capital) y servicios mercantiles consumidos por la unidad productora de servicios durante el período de la encuesta para el desarrollo de sus operaciones.

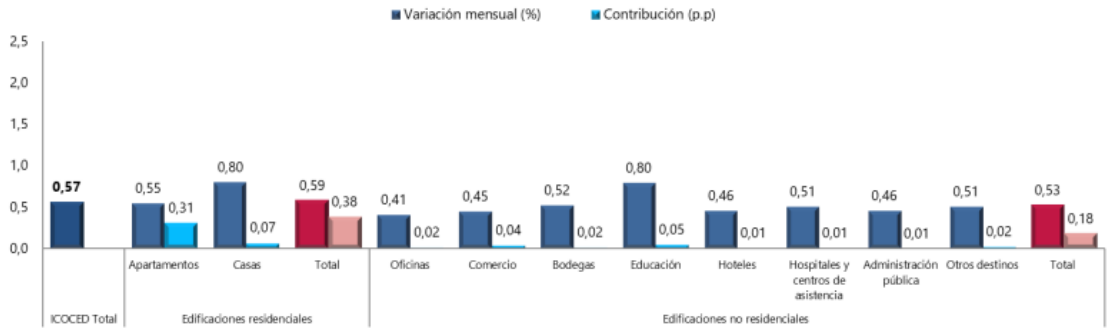
[2] El coeficiente técnico insumo producto de las empresas de servicios investigadas, es la relación porcentual entre el consumo intermedio y la producción bruta, mide la proporción de bienes y servicios utilizados en la producción de los servicios en estudio.

2.2 Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones.

El índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED), es un indicador que permite conocer la variación promedio mensual de los precios de una canasta representativa de los insumos requeridos en la construcción de edificaciones en el país. El ICOCED incluye dentro de la medición, la representatividad de las edificaciones y presenta resultados para 10 destinos, 53 subgrupos de costo, 6 capítulos constructivos, además de la agregación de los bienes y servicios estructurados para 8 grupos de costo (equipos, maquinaria, mano de obra, transporte, materiales, equipos especializados de la construcción, equipos especiales para obra y herramienta menor) que permite contar con resultados según dichos grupos y llegando hasta 93 insumos.

En julio de 2022, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual del 0,57%, en comparación con junio de 2022. Para edificaciones residenciales la variación mensual fue de 0,59% y aportó 0,38 puntos porcentuales a la variación mensual total (0,57%). Por su parte, para las edificaciones no residenciales la variación mensual fue de 0,53% y contribuyó con 0,18 puntos porcentuales a la variación mensual total (0,57%).

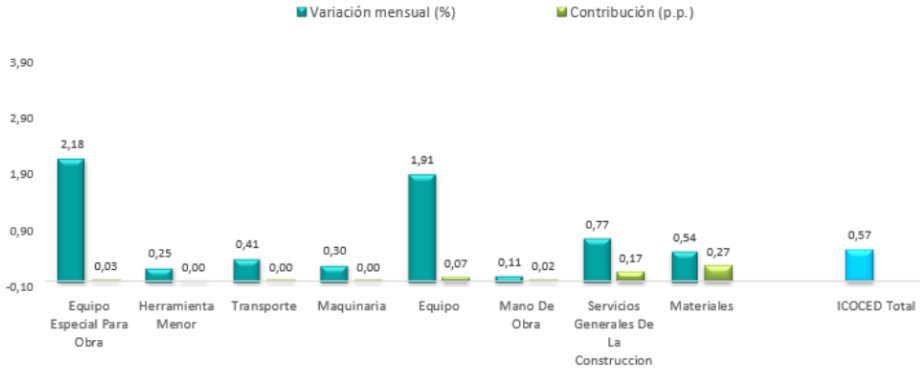
Gráfico 1. Variación mensual del ICOCED, por destino. Total nacional - Julio 2022pr



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

Por grupos de costos, los grupos de Materiales (0,54%) y Servicios generales de la construcción (0,77%) fueron los que más contribuyeron con la variación total del ICOCED al sumar 0,45 puntos porcentuales a la variación total del índice (0,57%).

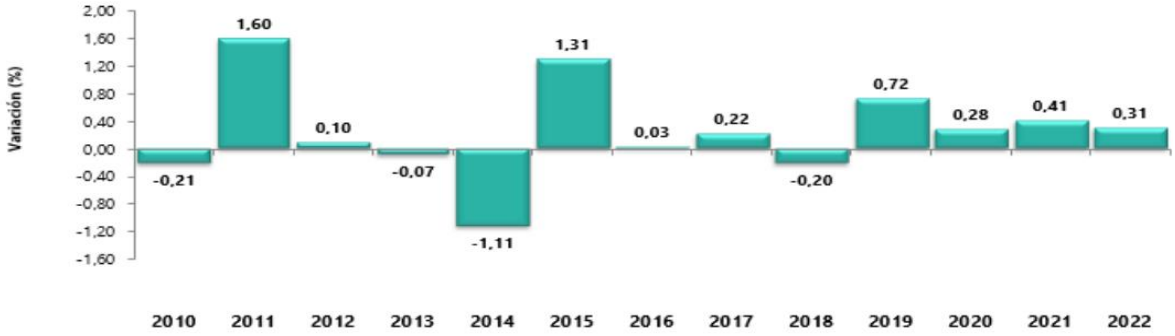
Gráfico 2. Variación mensual y contribución del ICOCED, por grupos de costos. Total nacional - Julio 2022pr



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

2.3 Índice de Precios del Productor.

Gráfico 3. Variación mensual del IPP de materiales de construcción*. Total nacional 2010 – 2022 pr (agosto)



Fuente: DANE, IPP.
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.
* CUODE: Clasificación según Uso o Destino Económico

En agosto de 2022, el Índice de Precios del Productor (IPP) para materiales de construcción presentó un crecimiento de 0,31%, respecto julio de 2022. Según la clasificación CUODE, el IPP para consumo intermedio presentó una variación de -1,14% con relación al mes de julio de 2022[545].

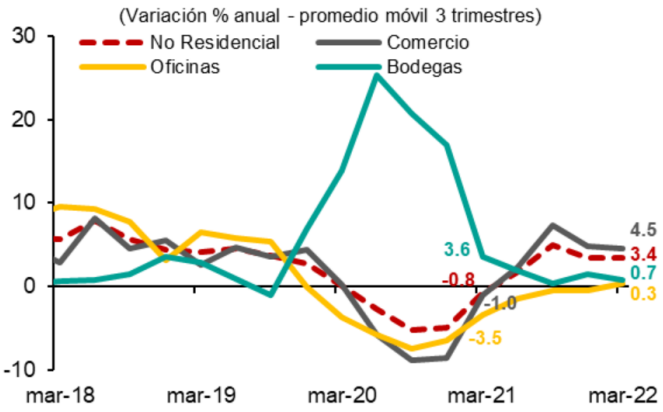
2.4 Precios Edificaciones No Residenciales.

Ahora bien, el IDPEN para edificaciones no residenciales tuvo una expansión del 3.4% anual en el primer trimestre de 2022, dato superior a la contracción del 0.8% en el mismo trimestre de 2021. Esto fue producto principalmente de los incrementos en los precios de locales comerciales (4.5% anual) y, en menor proporción, por los leves aumentos de los precios de bodegas (0.7%) y oficinas (0.3%).

Gráfico 4. Índice de Precios de Edificaciones Nuevas – Edificaciones no Residenciales.

Como expone el gráfico, tanto los precios de las nuevas obras destinadas para oficinas y locales comerciales presenciaron fuertes reducciones desde el segundo trimestre de 2020 con ocasión del inicio de la pandemia, ello por las afectaciones a estos segmentos por la poca movilidad y, por ende, el poco uso de estos en los meses más álgidos. Como resultado, desde 2021 y ahora en el primer trimestre de 2022 se observó un repunte conforme la reactivación económica y el trabajo desde la oficina ha tomado lugar de nuevo. De hecho, para oficinas, este fue el primer trimestre con una variación positiva desde diciembre de 2019.

[545] DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE). *Boletín Técnico: Indicadores económicos alrededor de la construcción (IEAC). Corte 07 de septiembre de 2022. [En línea*]. Consultado el día 3 de octubre de 2022. Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_IItrim22.pdf



Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - con información proveniente del Dane.

Caso contrario sucedió para las bodegas, cuyos precios aumentaron significativamente con el inicio de la pandemia luego de las necesidades por estos espacios para centros logísticos y de depósito para inventarios y desarrollo del comercio electrónico. Una vez superados los meses más críticos de la pandemia, y con ello la disponibilidad y construcción de unidades de bodegas, sus precios han retornado a tasas de crecimiento análogas a las previas de 2020.

En lo que respecta a la tasa de vacancia de locales de las 16 principales ciudades del país, nuevamente se registró una disminución del porcentaje hasta el 16.8% el pasado mes de abril, 2.8pp menor al dato de un año atrás, aunque todavía 3.1pp superior al último dato prepandemia. Esta dinámica surge de los mayores niveles de movilidad y consumo en el país, luego de superar los estragos sobre el comercio tras el paso del Covid-19.

Al desagregar por ciudades, el indicador disminuyó en 12 de las 16 ciudades que lo conforman. La de mayor porcentaje de locales en venta y/o arriendo en locales comerciales continúa siendo Neiva, con cerca del 44.6% del total, cifra que incluso aumentó 5.1pp en el último año. A esta le siguen: Valledupar (26%), Villavicencio (20.1%) y Cali (17.7%). Por el contrario, las de menor tasa son Armenia (6%), Santa Marta (7.4%), Bucaramanga (10.9%) y Manizales (11%). Para el caso de Bogotá, que ostenta el 39.2% del total de locales del país, la tasa de vacancia disminuyó 3.2pp hasta ubicarse en 17.6%.

Por otra parte, si se amplía el espectro de análisis para otros destinos no residenciales, con cifras proporcionadas por Colliers International, en el primer trimestre del año las vacancias han mejorado especialmente en la industria y comercio[546].

Según cifras del IPC del Dane, en el quinto mes del año los precios de los arrendamientos efectivos en Colombia aumentaron un 2.9% anual, tasa superior en 1.8 puntos porcentuales (pp) a la observada en mayo del año anterior. Así mismo, aunque este último registro más que duplica los de 2021, recupera los niveles de 2019, año en que estas tasas promediaron un 3% anual.

Esta presión inflacionaria en el valor de los arriendos ocurre directamente por el incremento de la inflación total de la economía, que llegó al 11,4% en el mes de septiembre, dada la indexación que suele verse en los contratos de arrendamiento, por lo que en su renovación anual se presentan tales correcciones que comienzan a impactar tal rubro. Por ello, es muy probable que su precio continúe ascendiendo en los próximos meses.

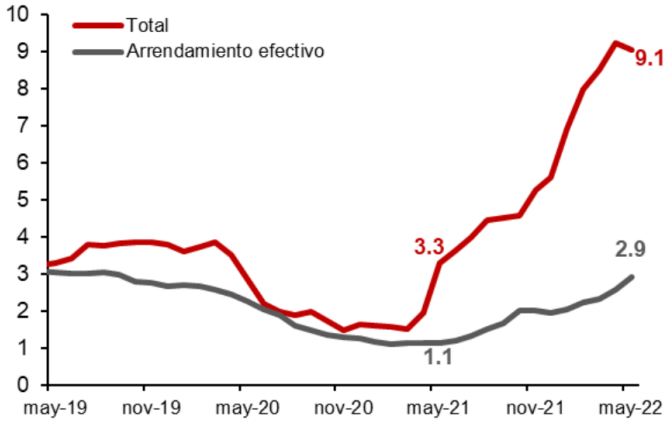
[546] VISION DAVIVIENDA. *Indicadores del sector inmobiliario mejoran a inicios de 2022. [En línea*]. Consultado el día 3 de octubre de 2022. Disponible en: https://vision.davivienda.com/tendencias-sectoriales/inmobiliario/coyuntura-i22

Para los contratos que se renuevan esta presión de los precios igualmente se observa en la negociación de los inmuebles ya que generalmente se preven incrementos con base a las proyeciones del Ministerio de Hacienda, que son mas bajas a los indicadores reales. En la tabla siguiente se muestrea la diferencia entre los incrementos realizados (con base Ministerio de Hacienda) y el incremento de IPC hasta septiembre de 2022.

Año	IPC	Incremento en contratos
2019	3,8	3
2020	1,61	3
2021	5,62	3
2022	11.4	3
Totales	**22,43**	**12**

Esta situación afecta principalemte a los contratos que se celebraron en el año 2019, y mas aún los arrendamientos en donde los despachos judiciales se encuentran en periodos superiores a los cinco años.

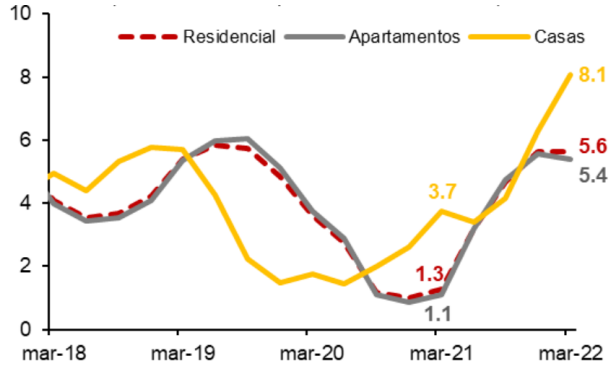
Gráfico 5. IPC total y de arrendamientos efectivos (Variación % anual)



Fuente: Dane.

De otra parte, se encuentra el precio de las edificaciones residenciales nuevas, calculado bajo el Índice Davivienda de Precios de Edificaciones Nuevas (IDPEN). Para el primer trimestre del año, este indicador se expandió 5.6% anual, lo que significó una aceleración frente a lo observado un año atrás, cuando fue de 1.3% anual

Los positivos aportes tanto del segmento de casas y apartamentos, que crecieron 8.1% y 5.4%, respectivamente, justifican tal comportamiento tras presentar tendencias alcistas desde mediados de 2020 para casas y desde el segundo trimestre de 2021 en apartamentos.



Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - con información proveniente del Dane.

Gráfico 6. Índice de Precios de Edificaciones Nuevas – Edificaciones Residenciales (Variación % anual – promedio móvil 3 trimestres)

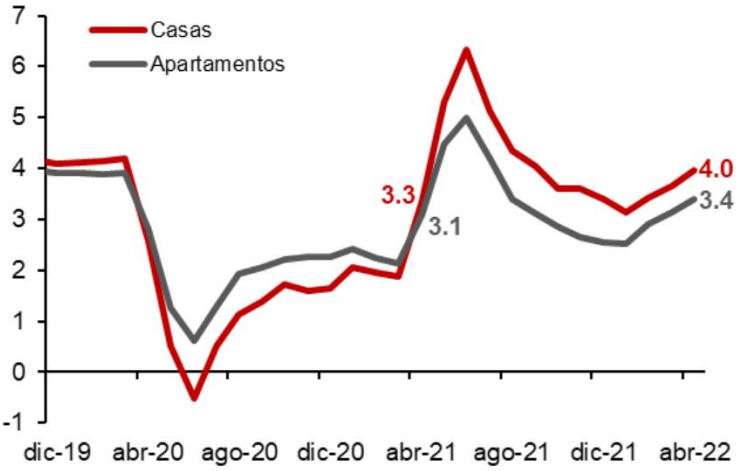
De igual manera como se mencionó en el segmento internacional, en Colombia esta dinámica ha respondido por la presión por la demanda de vivienda nueva y los elevados precios y escasez de insumos necesarios para la construcción de estos inmuebles[547].

2.6 Precios de Arrendamientos - El Libertador Rent Index

Gráfico 7. El Libertador Rent Index – Inmuebles residenciales (Variación % anual).

El Libertador Rent Index (ELRI) para inmuebles residenciales exhibió un incremento del 4% anual de los cánones de arrendamiento para casas y del 3.4% en apartamentos en abril de 2022. Ambas tasas exhiben una aceleración continua desde enero de este año. Así mismo, frente a las lecturas de un año atrás, son superiores en 62 y 30 puntos básicos (pbs), respectivamente.

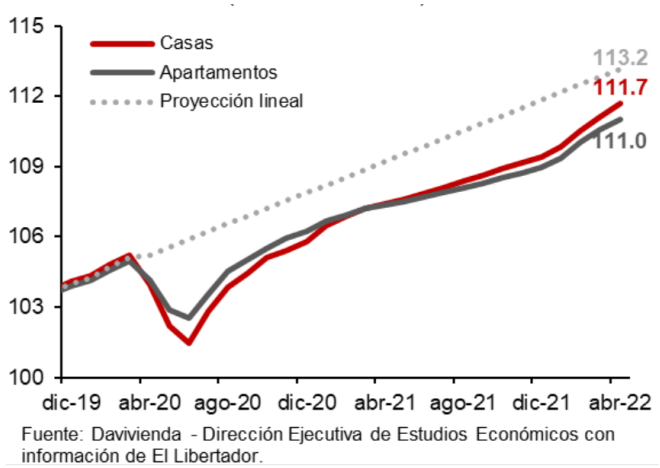
Este comportamiento estaría vinculado al aumento de la inflación en el país, teniendo en cuenta que estos contratos suelen reajustarse anualmente con la variación del IPC.



Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

Gráfico 8. El Libertador Rent Index – Inmuebles residenciales. (Diciembre 2018 = 100)

[547] VISION DAVIVIENDA. *Indicadores del sector inmobiliario mejoran a inicios de 2022. [En línea*]. Consultado el día 3 de octubre de 2022. Disponible en: https://vision.davivienda.com/tendencias-sectoriales/inmobiliario/coyuntura-i22



Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

Con el fin de realizar una comparación entre el valor potencial y actual de los cánones de arrendamiento, se expone el índice correspondiente a cada tipo de inmueble en el segmento residencial. El valor potencial se presenta como la proyección lineal del ELRI antes de la pandemia del Covid-19 y se compara con el índice observado.

Como puede detallarse, el valor potencial del ELRI habría logrado el 113.2 a abril, cifra superior en 1.5 unidades al índice observado en casas y del 2.2 al de apartamentos.

Tanto el índice para casas como de apartamentos se han venido acercando a sus valores potenciales, acortando mes a mes la brecha existente desde el inicio de la pandemia, un efecto generado por los ajustes del valor de los cánones de arrendamiento con inflación en las renovaciones del contrato de arrendamiento.

Al desagregar el ELRI por las principales ciudades que lo componen, todas ellas contribuyeron positivamente al incremento del indicador en abril de 2022, visto desde sus variaciones anuales y mensuales para ambos destinos[548].

3. ESTUDIO DE MERCADO.

3.2 Antecedente Externo.

Dentro del análisis del mercado el área administrativa revisó los datos abiertos de la plataforma Secop II en la base de datos de contratos electrónicos, encontrando en que en los departamentos de Nariño y Putumayo únicamente se referenciaron los municipios de: Pasto, Mocoa y Puerto Asís en las vigencias 2020, 2021 y 2023. El no registrarse en el Secop II el lugar de ejecución del contrato (sino en la mayoría de los casos el domicilio contractual o sede la entidad compradora) hace que no se tenga precisión sobre el municipio donde se ubica en inmueble. Sin embargo, se toman algunos procesos de referencia así:

Pasto (252 contratos registrados) el valor contratado más bajo $1.577.377,00, canon mensual más altos: Policía Metropolitana de San Juan de Pasto con $ 71.695.603,64, contrato CO1.PCCNTR.2824307. Policía Metropolitana de San Juan de Pasto con $ 64.260.504,00, contrato CO1.PCCNTR.221323. Alcaldía de Pasto con $50.903.656,25, contrato CO1.PCCNTR.3213210. Gobernación de Nariño con $36.357.323,96 contrato CO1.PCCNTR.3482212, entre otros.

Mocoa 15 contratos que oscilan entre los valores totales de $1.716.665,00 y

[548] VISION DAVIVIENDA. *Indicadores del sector inmobiliario mejoran a inicios de 2022. [En línea*]. Consultado el día 3 de octubre de 2022. Disponible en: https://vision.davivienda.com/tendencias-sectoriales/inmobiliario/coyuntura-i22

$127.673.836,00. Puerto Asís 29 contrato que oscilan entre valores totales de $1.452.000,00 y $60.116.250,00.

Si bien esta herramienta contiene la información para conocer la contratación de las entidades públicas vinculadas al Secop II, no dispone de datos suficientes para considerar variables como canon mensual, el uso (bodega, oficina, parqueadero, etc.) valor de metro cuadrado, tamaño total; incluso estas dos últimas variables ni conociendo el contrato o estudios previos del proceso contractual.

3.1 Antecedentes Internos.

Como antecedente se tiene el estudio realizado por la Auditoría del Consejo Superior de la Judicatura en el año 2018, de los procesos de arredamiento de inmuebles para los despachos judiciales y oficinas administrativas, teniendo en cuenta la categoría de municipio, sin incluir otras características del bien inmueble como área por metro cuadrado, número de pisos, ubicación, tipo de acabados, etc.

Considerando que los departamentos de Nariño y Putumayo todos los municipios son de sexta categoría a excepción de: Pasto que es categoría uno, Ipiales y Tumaco categoría cuatro, se procede con extraer los siguientes datos del citado estudio.

El promedio del canon mensual en los municipios de categoría uno es de $ 91.803.972,70, con valores que van desde los $800.000 a los $338.830.683,00.

En los municipios de cuarta categoría se tiene un promedio de $17.101.340,67 y valores que fluctúan entre $1.004.192,00 y $74.274.589,00.

Los municipios se sexta categoría el promedio del canon de arrendamiento es de $1.599.525,32 y los valores entre $ 48.437,50 y $45.004.360,00.

Estos valores permiten observar una alta dispersión de los valores que se obtuvieron del estudio, para los municipios de primera, cuarta y sexta categoría, que no solo obedece a la situación del tipo de inmueble, sino a condiciones propias del mercado en cada el municipio, como su disponibilidad de locales, estar en zonas alejadas de la capital, el impacto de la economía del narcotráfico o de actividades ilegales, además de la metodología con que se da la clasificación de los municipios, pues en categoría sexta se encuentra uno que es capital de departamento: Mocoa y uno con gran desarrollo económico como: Puerto Asís.

Adicionalmente a lo definido en el estudio en comento, y retomando los datos del IPC, podemos observar como la inflación acrecienta el promedio del canon de arrendamiento para los municipios de sexta categoría, para lo cual se agrega el IPC de 2022, con los siguientes resultados:

Año	IPC	Valor más ajuste IPC
2.018	3,18%	1.271.105,67
2.019	3,80%	1.311.526,83

2.020	1,61%	1.361.364,85
2.021	5,62%	1.383.282,83
2.022	11,4%	1.461.023,32
2.022		1.627.579,98

El canon mensual de los contratos en ejecución suscritos por la Dirección Seccional de Pasto, para los municipios de sexta categoría es de $1.888.449,60, cercano al promedio nacional tal, como observa en los datos del cuadro precedente.

Por otra parte, los valores por metro cuadrado varían entre $1.473,58, hasta los $22.510 en Santa Barbara Iscuande, precisamente un municipio costero y con influencia de economías ilícitas.

En cuanto a municipios de primera y cuarta categoría el metro cuadrado contratado está entre $ 11.960,18 y $ 29.529, este último en el municipio de Tumaco, municipio igualmente con la referencia anterior.

Por tanto, cada contrato de arrendamiento tiene unas condiciones particulares, en donde se deberá estudiar las condiciones usuales en las que el mercado contrata y que de forma histórica demuestra la situación de precios, además de las dispersiones propias que se generan en el mercado por la situación o falta de inmuebles, como es el caso de los municipios costeros, buena parte del Putumayo y los que se sitúan en las llamadas zonas rojas[549], que afectan los precios locales no solo del arrendamiento sino de los bienes en general.

3.1 Condiciones para la contratación.

El Consejo Superior de la Judicatura en los Distritos Judiciales de Pasto y Mocoa, es propietario de algunos inmuebles destinados al funcionamiento de los diferentes despachos judiciales de los Departamentos de Nariño y Putumayo, es así como en el municipio de Puerto Asis, cuenta con un inmueble identificado como Palacio de Justicia, donde funcionan despachos judiciales y administrativos.

Este espacio es insuficiente para ubicar, el (los) siguiente (es) despacho (s) judicial (es): Los Juzgados Primero y Segundo Penal del Circuito Especializado, Juzgado Promiscuo de Familia, Juzgados Primero y Segundo Promiscuos del Circuito, Juzgados Primero, Segundo, Tercero y Cuarto Promiscuos Municipales de Puerto Asis, sus correspondientes Salas de Audiencias y Archivo Judicial. Por tanto, se hace necesario ubicar un inmueble para dichos despachos judiciales, y garantizar el normal funcionamiento del servicio de administración de justicia.

Como alternativa de solución a esta necesidad se prevén las siguientes posibilidades a

[549] Las zonas afectadas por la reactivación del conflicto son: Montes de María, Sur de Bolívar, Occidente antioqueño, Sur de Chocó y bajo Calima, Medio y bajo Atrato, Norte del Cauca y sur de Valle del Cauca, Pacífico nariñense y sur de Cauca, Catatumbo, Caguán, Yarí, Ariari y Bajo Putumayo, Sabana y piedemonte araucano, Nordeste antioqueño y Bajo Cauca, y Urabá antioqueño y sur de Córdoba (alto y bajo Sinú). (Informe JEP -2021)

saber: 1. La suscripción de un contrato de comodato con entidades públicas que funcionan en ese municipio o 2. La firma de un contrato de arrendamiento como se ha venido efectuando desde la creación de (l) (los) citado (s) Juzgado (s).

Respecto a la primera alternativa, es necesario advertir que a la fecha no se tiene conocimiento de la posibilidad que el Municipio u otra entidad pública, disponga de un inmueble de las características requeridas por la Dirección Seccional para el funcionamiento de los despachos judiciales, tal como se constata en la consulta realizada en la página web de la Central de Inversiones S.A.- CISA, bajo los lineamientos de la Directiva Presidencial 05 de 2021.

Por consiguiente, la única alternativa viable y próxima es contratar el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las condiciones de infraestructura mínimas requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. Al respecto, como antecedente, se tiene que actualmente se está ejecutando contrato de arrendamiento para el funcionamiento de los citados despachos judiciales, el cual termina el 31 de octubre de 2022. Por tanto, el arrendamiento del inmueble debe continuar hasta la fecha con que se cuente con financiación para adquirir o construir una sede propia o realice un comodato.

La Entidad no cuenta con profesionales para la realización de avalúos comerciales en la zona, por consiguiente, se solicitó el día 2 de mayo de 2022 a la Secretaría de Planeación del Municipio de Puerto Asis mediante oficio DESAJPAO20-219, información referente al valor promedio del metro cuadrado para arrendamiento de inmuebles comerciales. La Secretaría de Planeación del Municipio no dio respuesta a la información solicitada.

El área requerida es igual o mayor a los 2.859m2 ya que albergará aproximadamente a 47 servidores judiciales con sus respectivos lugares de trabajo, sala (s) de audiencia y archivo.

La proyección del canon de arrendamiento se realiza con una razón de $13.031 el metro cuadrado, la cual no se incrementa frente el contrato anterior y está dentro del rango referido en líneas anteriores.

En tal sentido, y en aras de garantizar que el servicio de Administración de Justicia sea prestado en condiciones adecuadas y de manera ininterrumpida, se hace necesario arrendar un inmueble que reúna las condiciones locativas adecuadas para el fin indicado.

La contratación directa del arrendamiento de inmuebles establecida en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2.015, permite que se accedan a las oportunidades del mercado que se presentan en el municipio, con el fin de garantizar las condiciones físicas adecuadas para el funcionamiento de los despachos judiciales.

4. VALOR ESTIMADO PARA LA CONTRATACIÓN – VIGENCIA 2022.

De acuerdo con la necesidad, el valor estimado del contrato, objeto del presente estudio, es de MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES SESENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($1.741.060.867,00). Conforme lo detallado en el valor estimado del contrato y justificación del mismo del estudio previo.

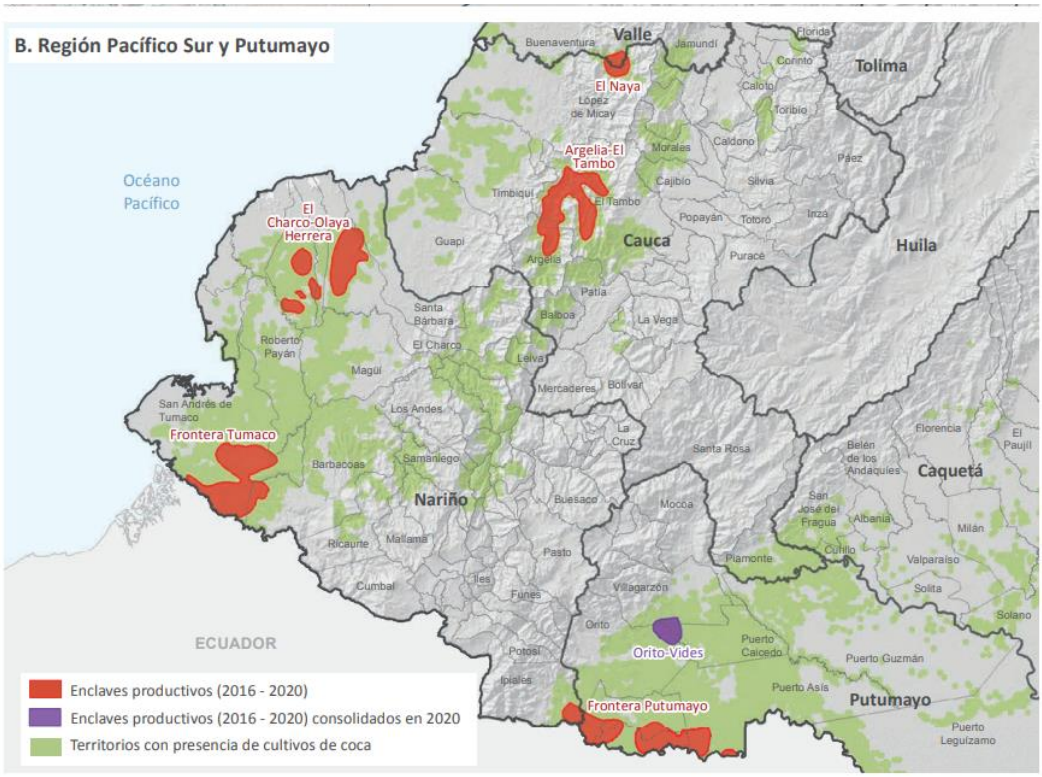
El presupuesto oficial estimado no incluye el pago de los servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto, alcantarillado y Aseo. Los servicios serán cancelados directamente por la Direccion Seccional de Administracion Judicial Pasto, a las empresas prestadoras de servicio.

Fecha de elaboración del estudio: 18 de octubre de 2022.

CARLOS ALBERTO DÍAZ LOPEZ
Coordinador Administrativo

CD032_2022-Puerto Asis

Mapa 1. Zonas productoras de coca.



Fuente: Gobierno de Colombia - Sistema de monitoreo apoyado por UNODC.
Los límites, nombres y títulos usados en este mapa no constituyen reconocimiento o aceptación por parte de las Naciones Unidas.