ADR Agencia de Desarrollo Rural ¡Cosechando progreso!	**ANEXO No. 2** **ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR**

FECHA	Marzo de 2020
OBJETO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE MONTERIA., PARA EL USO DE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL (ADR)
ÁREA QUE REQUIERE EL BIEN O SERVICIO	Secretaria General

INTRODUCCIÓN

En desarrollo de lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, por medio del cual se establece que: "*La entidad estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso*", se elabora el presente documento denominado Análisis Económico del Sector.

1. ANÁLISIS DEL MERCADO

1.1. DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO

Para la vigencia fiscal 2020, el Presupuesto General de la Nación asciende a $271,7 billones, de los cuales $255,2 billones se financian con aportes de la Nación y $16,5 billones con recursos propios de las entidades descentralizadas del orden nacional. Esto supone un incremento en el presupuesto general de la Nación del 10,9% con respecto a la vigencia inmediatamente anterior.

De acuerdo al Ministerio de Hacienda Nacional, el presupuesto asignado para el sector agropecuario en el 2020 es de 1,9 billones de pesos, lo cual representa un decremento del 23% con relación al año anterior.

El presupuesto General de la Nación establece que el Sector Agropecuario y Desarrollo Rural, está conformado por seis (6) entidades públicas, que se financian con recursos propios y corresponden a venta de bienes y servicios, los cuales tendrán el siguiente presupuesto para la actual vigencia así:

- Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, MADR ($770,2 MM) para formular, coordinar y evaluar las políticas que promuevan el desarrollo competitivo, equitativo y sostenible de los procesos agropecuarios forestales, pesqueros y de desarrollo rural, con criterios de descentralización, concertación y participación, que contribuyan a mejorar el nivel y la calidad de vida de la población colombiana

- Instituto Colombiano Agropecuario, ICA ($314,9 MM) para la formulación de política y planes de investigación para contribuir al desarrollo sostenido del sector agropecuario, pesquero y acuícola, mediante la prevención, vigilancia y control de los riesgos sanitarios, biológicos y químicos para las especies animales y vegetales, la investigación aplicada y la administración, investigación y ordenamiento de los recursos pesqueros y acuícolas, con el fin de proteger la salud de las personas, los animales y las plantas y asegurar las condiciones del comercio.

- Autoridad Nacional de Acuicultura y Pesca, AUNAP ($73,6MM) para ejecutar la política pesquera y de la acuicultura en el territorio colombiano con fines de investigación, ordenamiento, administración, control y

vigilancia de los recursos pesqueros, y de impulso de la acuicultura propendiendo por el desarrollo productivo y progreso social.

- Unidad Administrativa Especial de Gestión y Restitución de Tierras Despojadas, UAEGRTD, ($256,4 MM) Para ejecutar la política la política de restitución de las tierras a la población desplazada. Conducir a las víctimas de abandono y despojo, a través de la gestión administrativa para la restitución de sus tierras y territorios, a la realización de sus derechos sobre los mismos, y con esto aportar a la construcción de la paz en Colombia.

- Agencia Nacional de Tierras, ANT ($269,6 MM) Para ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural, gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre esta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la nación.

- Agencia de Desarrollo Rural, ADR ($230,8 MM) Para ejecutar la política de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial formulada y fortalecer la gestión del desarrollo agropecuario y rural y contribuir a mejorar las condiciones de vida de los pobladores rurales y la competitividad del país.

La edificación contratada inicialmente por la ANT, como sede para el funcionamiento de las dos (2) Agencias (Nacional de Tierras y Desarrollo Rural), no reúne las condiciones mínimas requeridas para el desempeño de una entidad de orden estatal que presta sus servicios al público en general, pues el espacio concedido a la Unidad Técnica Territorial No. 3 de Córdoba y Sucre es limitado, situación que ha ido desmejorando con la llegada de funcionarios y contratistas que han sido incorporados, y así mismo la llegada de funcionarios de la Entidad, la Agencia de Renovación del Territorio al inmueble.

Por lo anteriormente mencionado, ese mismo día 3 profesionales de la Agencia de Desarrollo Rural (ADR) realizaron visita a 2 inmuebles, con el fin de hacer la inspección técnica necesaria de cada uno ubicados en; Local 1: Edificio Sexta Avenida, ubicado en la Kra 6 No. 62b-32, Local 2: ubicado en la Kra 7 # 43-25 Montería, Edificio Sura, con el fin de verificar la viabilidad para tomar en arriendo y trasladar las oficinas y el Punto de Atención al Ciudadano de la Unidad Técnica Territorial No.3 ubicada en la ciudad de Montería, para mejorar las condiciones y que cumpla con los requisitos mínimos, ya que actualmente no cumple con la normativa mínima requerida de accesibilidad, esto con el fin de adelantar un estudio mercado

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la Secretaría General de la Agencia de Desarrollo Rural (ADR) evidenció que el inmueble utilizado actualmente para el funcionamiento de la Unidad Técnica Territorial No. 3 de la Agencia de Desarrollo Rural en la ciudad de Montería, administrado por la Agencia Nacional de Tierras (ANT), no cuenta con el espacio suficiente y no cumple con los requerimientos técnicos mínimos para el funcionamiento y la operatividad de la entidad en los departamentos de Córdoba y Sucre, por lo tanto, la entidad busca contratar en arriendo un inmueble que cumpla con la infraestructura adecuada para el cumplimiento de la misionalidad de la Agencia, garantizando a los funcionarios un espacio adecuado y seguro para el desarrollo de sus labores.

1.2. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

El sector de la economía al que pertenece el bien o servicio a contratar, es el siguiente:

No.	SECTOR	Marcar con una

ADR Agencia de Desarrollo Rural ¡Cosechando progreso!	**ANEXO No. 2** **ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR**

		"X"
1	Sector primario o sector agropecuario	
2	Sector secundario o sector industrial	
3	Sector terciario o sector de servicios	X

A continuación, se dará descripción de la situación macroeconómica del país desde un punto de vista general y luego se procederá a realizar el análisis del sector inmobiliario.

SECTOR INMOBILIARIO

El sector inmobiliario se enfoca en el costo del canon para el arrendamiento de inmuebles con destinación comercial y que por la dinámica inmobiliaria se determina en el costo por metro cuadrado.

En el mercado pueden tenerse en cuenta, las siguientes variables que inciden directamente en el costo del canon:

- Oficina funcional
- Ubicación, preferiblemente con proximidad al servicio de transporte masivo
- Espacio suficiente y apropiado tanto para los colaboradores, como para el espacio físico requerido, parqueaderos y lugar para almacenar parte del archivo
- Área adecuada a las necesidades
- Destinación comercial
- Fácil acceso y ubicación
- Condiciones comerciales favorables
- Equipamientos tecnológicos estructurales y funcionales básicos

Destinación Comercial: Es necesario tener en cuenta que, a diferencia del valor del canon de arrendamiento para vivienda urbana, en la legislación colombiana, las normas sobre arrendamiento de inmuebles no regulan en la actualidad el valor del canon en materia comercial; es así como el precio se fija por la oferta y la demanda.

A continuación, se resaltan algunos aspectos culturales y de organización de la Ciudad de Montería, que ponen en contexto las condiciones económicas de esta ciudad.

Montería es una ciudad del norte de Colombia. Es conocida por su cultura ganadera y los planchones (balsas techadas) que transportan a los pasajeros a través del río Sinú. El frondoso Parque Ronda del Sinú se extiende a lo largo del río, con senderos y monos, iguanas y perezosos. En el área norte del parque, se encuentra la torre El Mirador, con vista panorámica del río. En el centro de la ciudad, está la icónica Catedral de San Jerónimo.

Montería es un municipio colombiano, capital del departamento de Córdoba. Está ubicado al noroccidente del país en la región Caribe Colombiana, se encuentra a orillas del río Sinú, por lo que es conocida como la "Perla del Sinú". Es considerada la capital ganadera de Colombia; anualmente celebra la feria de la Ganadería durante el mes de junio. Es, además un importante centro comercial y universitario, reconocida como una de las ciudades colombianas con mayor crecimiento y desarrollo en los últimos años y por impulsar el desarrollo sostenible.

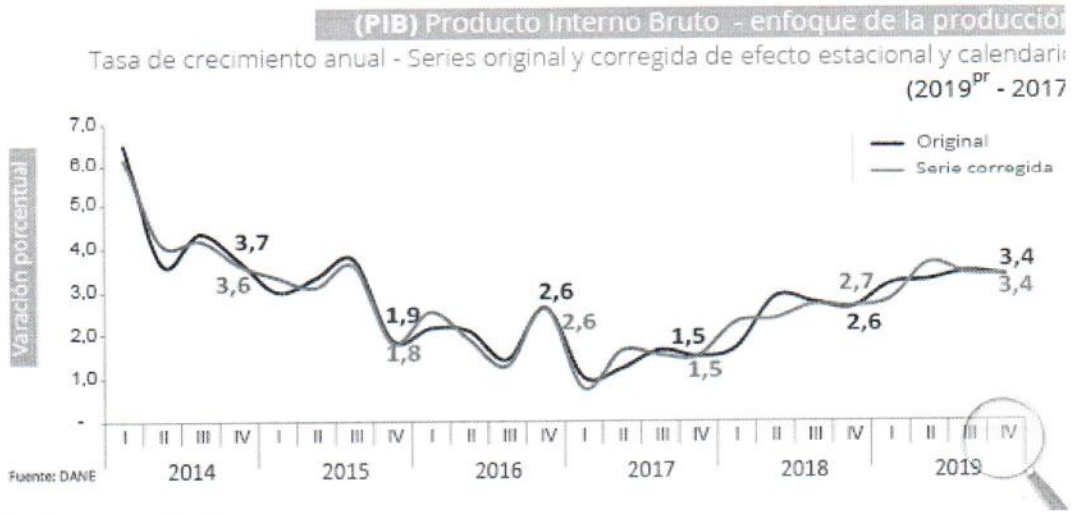
El área rural del municipio de Montería se divide en 28 corregimientos, 168 veredas y 9 Unidades Espaciales de Funcionamiento (UEF) y el área urbana en 207 barrios. Estos barrios se agrupan en 9 comunas y en 5 piezas urbanas. Los corregimientos que conforman el municipio son Morindó Central, Santa Lucía, Santa Clara, Palotal, Nuevo Paraíso, Martinica, Letizia, Pueblo Bujo, Lomas Verdes, Jaraquiel, Las Palomas, Guasimal, El Sabanal, El Kilómetro Doce, El Cerrito, Patio Bonito, Callebarrida, La Victoria, Guateque, San Isidro, San Anterito, Nueva Lucía, Santa Isabel, Tres Palmas, Tres Piedras, Buenos Aires, La Manta, Nueva Esperanza y Garzones.

Las principales actividades de la ciudad son la ganadería y la agroindustria, alentada por la fecundidad del valle del Sinú.8 Las principales razas de ganado que se crían en el valle del Sinú son el Cebú, Pardo suizo, Holstein y Romosinuano. Además, actualmente se ha desarrollado el ganado doble propósito (Carne y leche) mediante el manejo genético y cruce de las razas Holstein, Pardo suizo, Gyr lechero y Simmental. Estos últimos pueden llegar a costar hasta 800 millones de pesos y son subastados en la ciudad de Medellín (Antioquia) en el concurso nacional de ganadería. Montería es reconocida como la capital nacional de ganadería vacuna, trayendo siempre los primeros lugares en las competiciones vacunas a nivel mundial. Por otra parte, la pesca se realiza de manera artesanal y por un grupo pequeño de pescadores familiares a las orillas del río Sinú. Montería es considerada un importante foco para la economía ganadera y agroindustrial de Colombia.

Los principales cultivos son el maíz tradicional, maíz tecnificado, algodón, sorgo, arroz secano manual, arroz secano mecanizado, arroz riego, yuca, plátano y ñame.

1.2.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO[1]

El Producto Interno Bruto crece 3,3% en el año 2019pr respecto al año 2018p



Gráfica PIB IV trimestre 2019

[1] DANE – PIB – Febrero de 2020, Link:
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IVtrim19_producion_y_gasto.pdf

las actividades económicas que más contribuyen a esta dinámica son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 4,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y servicios sociales crece 4,9% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 3,7% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y servicios sociales crece 4,9% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual)

En el cuarto trimestre de 2019pr, el Producto Interno Bruto en su serie original crece 3,4% respecto al mismo periodo de 2018p . Las actividades económicas que más contribuyen a esta dinámica son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 4,7%.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y servicios sociales crece 4,9%.
- Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 3,6%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2019pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Año corrido	Anual	Trimestral
	2019pr / 2018p	2019pr - IV / 2018p - IV	2019pr - IV / 2019pr - III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,0	3,9	1,5
Explotación de minas y canteras	2,1	2,0	-0,7
Industrias manufactureras	1,6	1,4	0,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,8	2,7	0,3
Construcción	-1,3	-0,1	1,9
Comercio al por mayor y al por menor[3]	4,9	4,7	0,2
Información y comunicaciones	1,7	0,4	1,2
Actividades financieras y de seguros	5,7	4,6	-1,6
Actividades inmobiliarias	3,0	2,8	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	3,7	3,6	0,0
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,9	4,9	1,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	3,4	2,4	0,0
Valor agregado bruto	3,2	3,2	0,4
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	4,6	5,3	1,0
Producto Interno Bruto	**3,3**	**3,4**	**0,5**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
pr preliminar
p provisional
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida.
[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[6]Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

Actividades Inmobiliarias

Para el año 2019pr , el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 3,0% en su serie original, comparado con el mismo periodo de 2018p . En el cuarto trimestre de 2019pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,8%, en su serie original, comparado con el mismo periodo de 2018p . En su serie corregida de efecto estacional y calendario crece 0,6% comparado con el trimestre inmediatamente anterior:

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2019pr

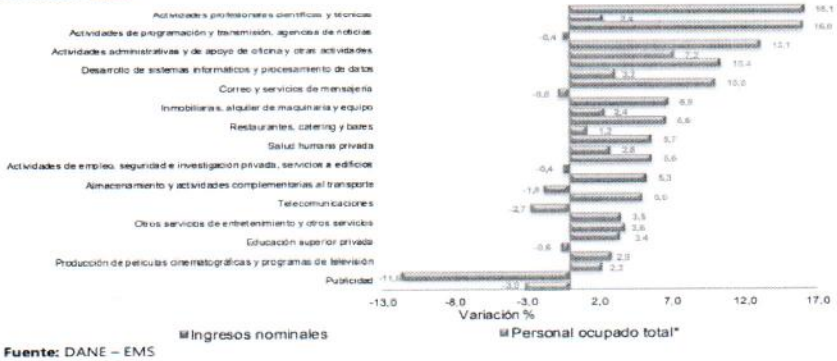
Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Año corrido	Anual	Trimestral
	2019pr / 2018p	2019pr - IV / 2018p - IV	2019pr - IV / 2019pr - III
Actividades inmobiliarias	3,0	2,8	0,6

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
pr preliminar
p provisional
[1] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

1.2.2. ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)[2]

En diciembre de 2019, catorce de los quince subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con diciembre de 2018.

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales y del personal ocupado total, según subsector de servicios
Total Nacional
Diciembre 2019p



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias especializadas en suministro de personal.

[2] DANE – EMS – Febrero de 2020, Link: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_diciembre_19.pdf

Variación año corrido de los ingresos nominales y del personal ocupado total, según subsector de servicios

Variación año corrido de los ingresos nominales y del personal ocupado total, según subsector de servicios

En el periodo enero-diciembre 2019, los mayores incrementos en los ingresos nominales se presentaron en los servicios de Producción de películas cinematográficas y programas de televisión (15,2%), Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades (12,7%) y Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos (12,3%), en comparación con el periodo enero-diciembre de 2018.

Los mayores incrementos en el personal ocupado total se presentaron en los servicios de Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos (8,0%), Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades (6,2%) y Producción de películas cinematográficas y programas de televisión (3,8%), en comparación con el periodo enero-diciembre de 2018.

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales y del personal ocupado total, según subsector de servicios
Enero - diciembre 2019p

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos	Personal Ocupado Total*
Sección	División	Descripción	Variación (%) Año corrido	Variación (%) Año corrido
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	9,4	-0,8
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	9,9	-1,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	6,0	1,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	15,2	3,8
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,8	-4,3
J	División 61	Telecomunicaciones	4,0	-2,0
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	12,3	8,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	8,5	2,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	2,9	1,5
M	Clase 7310	Publicidad	-0,2	-1,6
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	3,8	-2,5
N	División 82	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades	12,7	6,2
P	Grupo 854	Educación superior privada	3,4	-1,4
Q	Divisiones 86 y 87, excepto Clase 8790	Salud humana privada	5,3	1,6
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	7,6	3,0

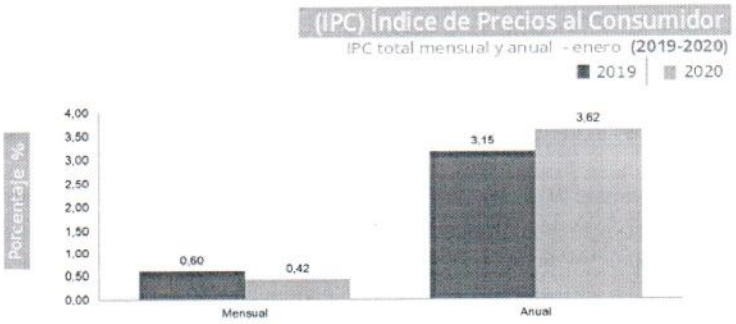
Fuente: DANE – EMS

p Cifra provisional

* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.

1.2.3. INFLACIÓN - IPC[3].

En enero de 2020 la variación mensual del IPC fue 0,42%



Variación y contribución mensual por grupos de gasto[4]

En el mes de enero de 2020, el IPC registró una variación de 0,42% en comparación con diciembre de 2019, siete divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,42%): Restaurantes y hoteles (0,87%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,76%), Transporte (0,70%), Bienes y servicios diversos (0,70%), Salud (0,59%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,51%) y por último, Recreación y cultura (0,49%). Por debajo se ubicaron: Bebidas alcohólicas y tabaco (0,41%), Información y comunicación (0,39%), Prendas de vestir y calzado (0,22%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,05%) y por último, Educación (0,00%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Enero 2019 - 2020

		2019		2020	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	1,15	0,11	0,87	0,08
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	1,40	0,21	0,76	0,12
Transporte	12,93	0,37	0,05	0,70	0,09
Bienes y servicios diversos	5,36	0,78	0,04	0,70	0,04
Salud	1,71	0,37	0,01	0,59	0,01
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,46	0,02	0,51	0,02
Recreación y cultura	3,79	0,47	0,02	0,49	0,02
TOTAL	100,00	0,60	0,60	0,42	0,42
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,49	0,01	0,41	0,01
Información y comunicación	4,33	1,44	0,06	0,39	0,02
Prendas de vestir y calzado	3,98	-0,16	-0,01	0,22	0,01
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,25	0,08	0,05	0,02
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00

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.

[3] DANE – IPC – Febrero de 2020, Link: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_ene20.pdf
[4] DANE – IPC – febrero de 2020, Link: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_nov19.pdf

No.	SECTOR	Marcar con una "X"
6	Financiero	
7	Construcción	
8	Minero y Energético	
9	Solidario	
10	Comunicaciones	
11	Administración Pública	

Para efectuar el análisis comercial del sector y de los posibles oferentes, se establece que el objeto del presente estudio se ubica en el Sector inmobiliario.

1.3.1. Aspectos Generales del Mercado:

"Construcción 2020: dos claves para avanzar".[6]

El 2020 luce como un año sobre el que se puede soportar una visión objetivamente optimista para el sector de la construcción.

El 2020 luce como un año sobre el que se puede soportar una visión objetivamente optimista para el sector de la construcción. Las señales observadas a lo largo de 2019 respecto al mercado de vivienda nueva, particularmente el de vivienda social y segmento medio, alimentan esa expectativa, junto a un desempeño que puede describirse como punto de inflexión para el mercado de vivienda de segmentos altos y la construcción no residencial. Estas tendencias, sumadas a un terreno de bajas tasas de interés y dinamismo en el canal de crédito, configuran las condiciones para fijar expectativas favorables durante el año.

El mercado de vivienda nueva cerró 2019 con un crecimiento de 4,7%, llegando a 188.000 unidades vendidas. El lanzamiento de proyectos también tuvo un repunte importante que reflejó un crecimiento de 10%. En este dinamismo, la vivienda social llegó a 118.000 unidades, evidencia clara de la importancia del programa Mi Casa Ya, que ha permitido no solo incrementar la oferta de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS), sino que ha facilitado el cierre financiero para decenas de miles de hogares, llevando a que seis de cada 10 viviendas nuevas en el país sean VIS.

Con este escenario, las perspectivas sobre la construcción y el mercado de vivienda tienen dos claves adicionales para mantener su desempeño en 2020, las cuales se deben incluir en cualquier ecuación de prospectiva del sector: i) suficiencia de recursos para financiar Mi Casa Ya y ii) acciones que se fijen en materia de vivienda y desarrollo urbano a nivel local. El no contar con la suficiencia de subsidios generaría un freno súbito en la dinámica de preventas, iniciaciones de obra y subsecuentemente, contratación de mano obra, demanda de insumos y generación de valor agregado del sector.

Asimismo, restringir los procesos de gestión de suelo y proyectos urbanísticos estratégicos que vienen en ejecución, así como no definir metas claras en materia de vivienda nueva pueden convertirse en limitantes al desempeño del sector.

---

[6] La Republica -Proyecciones económicas - construcción – 4 de febrero de 2020 - https://www.larepublica.co/especiales/estado-de-la-economia-2020/construccion-2020-dos-claves-para-avanzar-dijo-sandra-forero-presidente-de-camacol-2960109

Crecimiento global sería de 3,2% al cierre de este año y de 3,3% en 2021, según Bbva[5]

Juana Patricia Téllez, economista jefe para Colombia de Bbva, habló sobre los retos que tienen los países de la región este año.

Una de las conclusiones del 'Congreso de Tesorería - Coyuntura económica y financiera global' en el que participó Juana Patricia Téllez, economista Jefe para Colombia del **Bbva** planteó que según los cálculos hechos por la entidad financiera se tiene que "el crecimiento global convergerá a 3,2% en 2020 y a 3,3% en 2021".
De acuerdo con la publicación de Bbva, Estados Unidos crecería 1,8% en 2020 y en 2021 se expandiría a 2%, mientras que la Eurozona aumentaría 0,9% en 2020 y 1,2% en 2021; y China 5,8% al cierre de este año y 5,5% el próximo año.

Sobre el panorama internacional que le impone varios retos a la región y las proyecciones anteriores, Téllez explicó cuáles son los riesgos globales.

Por ejemplo, Estados Unidos se enfrenta a una posible recesión económica al igual que la Eurozona que también tendrá que superar tensiones en la deuda periférica, mientras que China podría atravesar por un desapalancamiento desordenado en la región.

Además de los desafíos anteriores, la economista señaló que hay riesgos transversales como el proteccionismo y desglobalización, el estancamiento secular en economías desarrolladas, la crisis climática y las tensiones geopolíticas y el Coronavirus. Según Téllez, "el acuerdo comercial entre Estados Unidos y China reduce la incertidumbre, pero no el proteccionismo".

El anterior escenario generará un crecimiento débil respecto a la economía global en los países de América Latina. Sin embargo, el crecimiento de Colombia y Perú estará por encima de 3% mientras que en México, Brasil, Chile, Uruguay y Argentina podría expandirse cerca de 2%, lo cual estaría por debajo de la proyección que se tiene para el mundo.

1.3. ANÁLISIS COMERCIAL DEL SECTOR

El sector formal del bien o el servicio requerido es el siguiente:

No.	SECTOR	Marcar con una "X"
1	Agropecuario	
2	Servicios	X
3	Industrial	
4	Transporte	
5	Comercio	

[5] La republica – Hacienda – 8 febrero de 2020 - https://www.larepublica.co/globoeconomia/crecimiento-global-seria-de-32-al-cierre-de-este-ano-y-de-33-en-2021-segun-bbva-2962082

1.3.2. Gremios y Asociaciones:[7]

- Lonja de Propiedad Raíz
- Federación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz – Fedelonjas.
- Fomento y desarrollo inmobiliario - AFYDI
- Registro Nacional de Avaluadores-RNA
- Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
- Fianza Crédito inmobiliario hoy FGI – Garantía Inmobiliaria
- Lonja la creación de Avalúos y Tasaciones de Colombia, Valorar S.A.
- Corporación Autorreguladora Nacional de Avalúos ANA
- Asociación de Profesionales Inmobiliarios – API

1.4. ANÁLISIS DEL SECTOR EN MATERIA LEGAL

Indicar si el precio del bien o servicio a contratar está o no regulado por el gobierno

No.	DEFINICIÓN	Marcar con una "X"
1	Precio regulado por el gobierno	
2	Precio no regulado por el gobierno	X

El Contrato que se pretende suscribir, estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas civiles, comerciales y de contratación estatal que regulan la materia, entre otras las siguientes:

De conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede entre otros casos, para el arrendamiento o adquisición de inmuebles.

De la misma manera, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece, "Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

- **Ley 84 de 1873 –** Código Civil de los Estados Unidos de Colombia. ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.
- **Ley 675 de 2001 –** Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

[7] Lonja.org – gremios - https://www.lonja.org.co/gremio/

- **Ley 1150 de 2007 –** por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos. Artículo 2, numeral 4, literal i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.
- **Decreto 410 de 1971 –** Por el cual se expide el Código del Comercio.

2. ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD

2.1. ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD

A continuación se enuncian las contrataciones realizadas en vigencias anteriores por la entidad; con objetos y características similares, indicando los aspectos más relevantes del proceso de contratación.

ENTIDAD	OBJETO DEL CONTRATO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	VALOR TOTAL DEL CONTRATO	No. CONTRATO / LINK	CONTRATISTA
AGENCIA DE DESARROLLO RURAL - ADR	La ADR requiere tomar en arrendamiento un bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad Técnica Territorial No. 1 de la Agencia de Desarrollo Rural sede Magdalena, ubicado en la ciudad de Santa Marta	CONTRATACIÓN DIRECTA (Ley 1150 de 2007)	$ 154.636.349	773 DE 2017 - https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-12-7362702	MONTOYA RADIAR & CÍA S EN C - GLADYS JARAMILLO BERMÚDEZ
AGENCIA DE DESARROLLO RURAL - ADR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD TÉCNICA TERRITORIAL DE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL SEDE BOYACÁ, UBICADO EN LA CIUDAD DE TUNJA	CONTRATACIÓN DIRECTA (Ley 1150 de 2007)	$ 119.052.336	717 DE 2017 - https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-12-7254460	LUIS ANTONIO NIÑO BECERRA
AGENCIA DE DESARROLLO RURAL - ADR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL USO DE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL (ADR) Y DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT)."	CONTRATACIÓN DIRECTA (Ley 1150 de 2007)	$917.473.080	048 DE 2018 - https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE	SITUANDO S.A.S - LUISA FERNANDA PERDOMO GONZALEZ
AGENCIA DE DESARROLLO RURAL - ADR	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL USO DE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL (ADR) Y DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT)."	CONTRATACIÓN DIRECTA (Ley 1150 de 2007)	$398.123.455	539 DE 2017 - https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-12-6792792	SITUANDO S.A.S - LUISA FERNANDA PERDOMO GONZALEZ

Contratos que se ejecutaron de manera adecuada, lográndose un cumplimiento satisfactorio de acuerdo a las obligaciones pactadas en los respectivos contratos.

2.1.1. PRECIOS HISTORICOS DE LA ENTIDAD

La entidad no ha realizado contratos en las últimas tres (3) vigencias, ya que la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS es quien ha realizado los procesos para contratar este tipo de servicios.

2.2. HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES

La entidad realizó un análisis de procesos publicados en el portal de SECOP con características o especificaciones técnicas similares a las del objeto del presente proceso de selección; con el propósito de conocer la dinámica del mercado; analizando el presupuesto y modalidad de selección similar.

2.2.1. ENTIDADES DEL SECTOR

El servicio requerido tuvo referencia de precio en entidades pertenecientes al sector, en las últimas vigencias, así:

ENTIDAD	OBJETO DEL CONTRATO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	VALOR DEL CONTRATO	No. PROCESO LINK	CONTRATISTA
ANT	El ARRENDADOR entregará al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, para su uso y goce, el piso cuarto del inmueble ubicado en la Calle 28 No 4 -61, identificado con la matricula inmobiliaria 140-14237, de la ciudad de Montería, para el funcionamiento de la Unidad de Gestión Territorial en Montería.	Contratación Directa	56.122.561,00	952 2018 https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE	CAMARA Y COMERCIO DE MONTERIA
ANT	El ARRENDADOR entregará al ARRENDATARIO, a título de arrendamiento, para su uso y goce, el piso cuarto del inmueble ubicado en la Calle 28 No. 4 – 61, identificado con la matrícula inmobiliaria 140-14237, de la ciudad de Montería, para el funcionamiento de la Unidad de Gestión Territorial de Montería.	Contratación Directa	87.056.715,00	894 - 2018 https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE	CAMARA Y COMERCIO DE MONTERIA

Fuente: Pagina SECOP II

2.3. OTRAS ENTIDADES

El servicio requerido tuvo referencia de precio en otras entidades en los últimos años, así:

ENTIDAD PUBLICA	OBJETO	TIPO DE PROCESO	PROCESO DE CONTRATACIÓN NRO.	CONTRATISTA	VR TOTAL CONTRATO
URT	Contratar el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Carrera 3 No 22 – 42 edificio los Vigales (local 1 - Local 2 - Oficina 101, Oficina 102 (Primer Piso) / Oficina 201, Oficina 202, Oficina 203, Oficina 204, Oficina 205 (Segundo Piso) en la ciudad de Montería Córdoba, para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Córdoba: Sede Montería cuyos linderos son los que constan en la Escritura Pública Número 1	Contratación directa	CD-URT-0006-2020	GELBES GALVIS	238.104.516,00

ANEXO No. 2
ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

ENTIDAD PUBLICA	OBJETO	TIPO DE PROCESO	PROCESO DE CONTRATACIÓN NRO.	CONTRATISTA	VR TOTAL CONTRATO
UNP	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 62A No. 7 – 101 de la ciudad de Montería - Córdoba, con el fin de que allí funcione la Sede de la UNP.	Contratación directa	CD-UNP-004-2020	CENTRO INMOBILIARIO DE CORDOBA SAS	21.220.032,00
RAMA JUDICIAL DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE MONTERÍA, CÓRDOBA	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	Contratación directa	CD-SER011 DE 2019	CONSTRUCTORA LOS ROBLES	504.023.226,00
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS	Contratar el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Carrera 3 No 22-42 Edificio los Vigales (Local 1, Local 2, Oficina 101, Oficina 102 (primer piso)/ Oficina 201, Oficina 202, Ofician 203, oficina 204, Oficina 205 (segundo piso), en la ciudad de Montería Córdoba, para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas- Dirección Territorial Córdoba: Sede Montería cuyos linderos son los que constan en la Escritura Pública Número 1716	Contratación Directa	CD-URT-019-2019	GENIS GALVAN	211.535.643,00
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL NOROCCIDENTAL	El ARRENDADOR se obliga para con EL ARRENDATARIO (FISCALÍA), a entregarle a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 45 No. 45 - 157, del municipio de Montería	Contratación Directa	CD-ARN-588-2018	ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA S.A	114.610.187,00
UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 62A No. 7 – 101 de la ciudad de Montería - Córdoba, con el fin de que allí funcione la Sede de la UNP.	Contratación Directa	CD-UNP-10-2018 https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE	CENTRAL INMOBILIARIA DE COLOMBIA S.A.S.	19.813.200,00
CÓRDOBA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE MONTERÍA	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE MONTERÍA.	Contratación Mínima Cuantía	C.M.C. 037-2018 https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=18-13-8084629	JUAN CARLOS ARCILA BURITICA	18.262.176,00
CÓRDOBA - UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA - MONTERÍA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 32 N° 12-74 MONTERIA	Régimen Especial	420-2018 https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=18-4-8617713	ELIZABETH DEL CARMEN SIMANCA PORTILLO	24.000.000,00

ENTIDAD PUBLICA	OBJETO	TIPO DE PROCESO	PROCESO DE CONTRATACIÓN NRO.	CONTRATISTA	VR TOTAL CONTRATO
CÓRDOBA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE MONTERÍA	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ARCHIVO DE LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL.	Contratación Mínima Cuantía	C.M.C. 044-2018 https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=18-13-8099054	ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA S.A.	22.719.448,00
RAMA JUDICIAL	contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la calle 32 No.7-06 Edificio Margui de Montería, Córdoba, para el funcionamiento de los Juzgados 1° Penal del Circuito para Adolescentes, Juzgados 1° , 2° y 3° Penales Municipales para Adolescentes, Salas de Audiencia y Centros de Servicio del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes, Juzgados 1° y 2° de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Montería, Juzgado Municipal de Pequeñas causas, Laboral .	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	SER082 DE 2018 https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=18-12-8602070	UBICAMOS MONTERÍA LTDA.	208.785.120,00
RAMA JUDICIAL	contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, el arrendamiento de los locales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14, situados en el piso segundo, del centro comercial Isla Center ubicado en la calle 24 N°13-80, Isla Center, en la ciudad de Montería, con destino al funcionamiento de los Juzgados 1, 2, 3, 4, y 5 Laboral del Circuito de Montería y las Salas de Audiencias de los juzgados laborales de Montería, Córdob	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	SER083 DE 2018 https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=18-12-8602092	UBICAMOS MONTERÍA LTDA.	141.468.974,00
RAMA JUDICIAL	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la carrera 6 No.61-44 de la ciudad de Montería, con destino al funcionamiento de los despachos, dependencias y salas de audiencias de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del departamento de Córdoba.	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	SER039 DE 2018 https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=18-12-8357614	SGS CONSTRUCCIONES SAS	132.598.122,00

FUENTE: Página SECOP I y II

Al analizar los diferentes procesos consultados en la página web del SECOP, se evidencia que las características de los procesos son similares, pero varia en el tipo de servicios requeridos, la cantidad, el lugar de ejecución, y demás condiciones técnicas requeridas para la prestación del servicio, estas variables influyen en el precio, razón que impide tener en cuenta los precios históricos referenciados, tanto de entidades del sector como de otras entidades.

3.

3.1. ANÁLISIS TÉCNICO DEL BIEN O SERVICIO A ADQUIRIR

No.	DEFINICIÓN	Marcar con una "X"	
		SI	NO
1	El bien o servicio es de características técnicas uniformes y de común utilización		X
2	El bien o servicio se encuentra en la ciudad de Bogotá		X
3	El bien o servicio se encuentra fuera de la ciudad de Bogotá	X	
4	La prestación es periódica	X	
5	Si la adquisición es de un servicio, el mismo requiere bienes o servicios adicionales (suministro de bienes, capacitaciones, servicios de post venta, etc.)	X	
6	El bien o servicio puede ser suministrado por un extranjero		X
7	El bien o servicio puede ser suministrado por etapas		X
8	Tanto el plazo como la forma de pago inciden en el valor comercial del bien o servicio		X
9	El lugar de suministro del bien o servicio es en las instalaciones de la Agencia de Desarrollo Rural		X
10	Las especificaciones del bien o servicio fueron creadas en forma exclusiva por la Agencia de Desarrollo Rural.	X	
11	El suministro del bien o servicio se puede prestar en las instalaciones del futuro contratista.		X
	Otros (especificar)		

En el sector inmobiliario, respecto del arrendamiento de inmuebles con destinación comercial, es importante resaltar tres (3) aspectos coyunturales que influencian en el costo de los cánones:

1. Aumento de la escasez de suelo urbano, reflejado en menor terreno para la construcción de finca raíz, lo que ha provocado un aumento de los precios de los cánones.
2. La inversión que los propietarios realizan en los inmuebles, con el propósito de arrendarlos a un mejor precio; este aspecto hace que el canon de arrendamiento responda a las mejoras e inversión y así aumente su precio.
3. Respecto al comportamiento del mercado, es importante mencionar que los propietarios en menor medida arriendan los inmuebles directamente ya que en su gran mayoría consignan el inmueble para su administración a las denominadas "inmobiliarias" y deben cancelar un costo de comisión inmobiliaria que oscila entre el 3 y el 4%.

ADR Agencia de Desarrollo Rural ¡Cosechando progreso!	**ANEXO No. 2** **ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR**

Sumado a los aspectos que hemos analizado, se encuentra en el entorno que la oferta se concentra en inmuebles que cumplen las condiciones requeridas y por sus características e infraestructura pertenecen al régimen de propiedad horizontal (edificios).

De acuerdo con el artículo 8 del proyecto de Ley 201 del 30 de marzo de 2011 del Congreso de la República: "(...) ARTÍCULO 8º: DETERMINACIÓN DE LA RENTA. El precio del arrendamiento se establecerá de acuerdo con las siguientes reglas:

1 Precio del arrendamiento del local comercial, será el que libremente estipulen las partes. Puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, su pago se efectuará en moneda colombiana a la tasa representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido tasa de referencia diferente.

2 El pago de la renta será mensual y si nada se dice, habrá de efectuarse en los cinco (5) primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

PARÁGRAFO: Cuando se pacte el precio del arrendamiento de manera anticipada, el arrendatario, sólo estará en mora cuando haya transcurrido un período entero ocupando el local sin efectuar el pago de la renta, antes de ello, se tendrá como un simple retardo, sin perjuicio de que el arrendador le cobre intereses sobre dicha suma.

3 El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes, o, en su defecto, en el lugar de ubicación del inmueble objeto del contrato.

4 El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos, o medios que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta en vigor. Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago."

3.2. DEFINICIÓN DEL SECTOR EN TORNO A ACUERDOS MARCO

CONCEPTO	Marcar con una "X"	
	SI	NO
El bien o servicio a adquirir está definido en torno a un acuerdo marco de precio (Según Colombia Compra Eficiente)		X

3.3. CALIDAD DEL OFERENTE

No.	CONCEPTO	Marcar con una "X"	
		SI	NO
1	Existe pluralidad de oferentes para prestar el bien o servicio	X	
2	El bien o servicio sólo puede ser suministrado por un oferente que posea la calidad de titular de los derechos de propiedad industrial,		X

	de derechos de autor o proveedor exclusivo del bien o servicio de acuerdo con la ley		

3.4. PROVEEDORES EN EL MERCADO NACIONAL DEL BIEN O SERVICIO

El sector inmobiliario en Colombia, cuenta con diferentes empresas constituidas legalmente, para el presente proceso se tuvo en cuenta algunas de las empresas y proveedores de este tipo de servicios, como son:

NIT	RAZÓN SOCIAL	SECTOR	CIUDAD
800200088	INVERSIONES USME ALARCON LIMITAD	CRA 2 NO.34 107	MONTERIA
812002148	INVERSIONES OJEDA GANEM & CIA S EN C S	CRA 8 45 35 PISO 7 EDIFICIO C ENTRO DE NEGOCIOS ALAMEDAS	MONTERIA
812003293	INMOBILIARIA OJEDA Y HADDAD LTDA	CLL 46 NRO 4-104 LOCAL 109	MONTERIA
812007689	VINALE S EN C	CRA 2 45 327	MONTERIA
891001109	ARAUJO & SEGOVIA DE CORDOBA S. A.	CR 2 # 27 41 MEZANINE	MONTERIA
891001302	ARRENDAR LTDA	CRA 1° N° 31-34	MONTERIA
900402779	ALAMEDAS DOS Y COMPAÑIA LIMITADA	CRA 8 45 35 OFICINA 701 EDIF CENTRO DE NEGOCIOS ALAMEDAS	MONTERIA
900719239	WS MONTERRICO SAS	CALLE 46 N° 4-104 OFICINA 915	MONTERIA

FUENTE: Página SECOP I y II

Debido a la escasez de inmuebles que cumplan con las características técnicas requeridas por la ADR en la ciudad de Montería, la señorita Alejandra Marulanda quien es Contratista de la Secretaria General, procedió a desplazarse a la ciudad de Montería, donde realizo visitas a las diferentes propiedades que se encontraban en arriendo, encontrando dos inmuebles que eventualmente cumplen con los requisitos establecidos en el ANEXO 1 – ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, de acuerdo con la necesidad establecida por la ADR.

Por otro lado, se solicitaron cotizaciones a las inmobiliarias AMELIA BERROCAL – edificio SURA y 2. AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ Y CIA S EN C. , a las que además de la invitación a ofertar, se les allegó para su debido conocimiento la información con los requerimientos y especificaciones del ANEXO 1, que como entidad la Agencia de Desarrollo Rural - ADR busca para satisfacer la necesidad que da origen al presente proceso.

4.

4.1. PRECIOS DE REFERENCIA

La Agencia de Desarrollo Rural - ADR busca satisfacer las condiciones físicas y locativas necesarias para el funcionamiento de la UTT de Montería; por lo anterior se solicitó a las inmobiliarias que tienen oficinas ubicadas en la ciudad de Montería en la zona objeto del presente estudio y así establecer un valor de arrendamiento aproximado del M2 de oficinas en arriendo en el sector.

ADR Agencia de Desarrollo Rural Cosechando progreso!	**ANEXO No. 2** **ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR**

La Agencia de Desarrollo Rural obtuvo respuesta de dos (2) proveedores a las que se les hizo invitación a cotizar, las cuales presentaron cotización en los siguientes términos:

1. **AMELIA BERROCAL – Edificio SURA**

   A continuación se indica lo descrito por los encargados de la estructuración técnica respecto al análisis realizado a la cotización del proveedor en mención:

- *"Es de anotar que en la cotización ellos nos indican que cumplen con un baño para personas en condición especial (en silla de ruedas), pero al realizar la última visita al inmueble pude observar que no se había hecho ninguna modificación para cumplir con este requisito.*
- *El edificio tampoco cumple con una rampa de acceso. El arrendatario como tal dice que ellos pueden implementarla. Pero al realizarla se tardarían aprox. de 20 días a un mes.*
- *Este inmueble solo ofrece un parqueadero privado.*
- *No se vió parqueadero para personas en condición especial (sillas de ruedas.*
- *Dentro de la oficina no hay un espacio para un auditorio. El edificio si cuenta con un espacio para eventos y reuniones el cual tiene un costo de $ 150.000 la hora sin IVA, incluyendo estación de bebidas y audiovisuales",*

Por las razones descritas anteriormente, peses a que en la cotización allegada indican que cumplen con todo y aunque estén dispuestos en adecuar la oficina según los requerimientos se llevaría tiempo en dichas adecuaciones.

Por lo anteriormente descrito, la cotización no será tenida en cuenta para el análisis de precios.

2. **AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ Y CIA S EN C**

   De acuerdo con lo informado por los estructuradores técnicos y la visita realizada al inmueble, se determina que este cumple con la totalidad de los requerimientos técnicos requeridos por la ADR, por lo tanto la proyección de precios se realizara con los precios cotizados por este proveedor, tal y como se describe a continuación:

PROVEEDOR	UBICACIÓN	CANTIDAD MESES	AREA EN METROS CUADRADOS	VR DEL METRO CUADRADO	VR TOTAL INCLUIDO IVA Y ADMINISTRACIÓN	INCREMENTO ANUAL
AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ Y CIA S EN C	Cra 6 N° 62B - 32 Edificio sexta Avenida, Zona Norte	9 meses y 17 dìas	307,00	$48.859,93	**$15.000.000,00**	El incremento será el porcentaje del IPC

De acuerdo con el cuadro anterior, se observa que el valor cotizado del inmueble que cumple con todas las características técnicas requeridas por metro cuadrado es de $48.859,63, , el cual es acorde con el del mercado, ya que al compararlo con el valor del metro cuadrado que actualmente cancela la ANT por el arrendamiento de las oficinas donde actualmente funciona la sede de Montería de la ADR, el valor es de $57.724.

A continuación se procede a realizar la proyección del presupuesto requerido para contratar el servicio de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Montería, por el período comprendido del 1 de marzo al 17 de diciembre de 2020:

PROVEEDOR	UBICACIÓN	VR CANON MENSUAL INCLUIDO IVA Y ADMINISTRACIÓN	CANTIDAD MESES	VR TOTAL
AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ Y CIA S EN C	Cra 6 N° 62B - 32 Edificio sexta Avenida, Zona Norte	15.000.000	9	**$135.000.000,00**
			17 días	**$8.500.000,00**
PRESUPUESTO TOTAL REQUERIDO				**$143.500.000,00**

5.

Como resultado del análisis de costos referido, se establece que los valores que sustentan la solicitud de suscripción del Contrato de Arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 6 N° 62B - 32 Edificio sexta Avenida, Zona Norte en la ciudad de Montería, son razonables de acuerdo con lo requerido por la Entidad.

El valor del canon mensual de arrendamiento para la vigencia 2020 es de QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE ($15.000.000) incluidos los impuestos de ley, obteniéndose que el valor del presupuesto oficial corresponde a la suma de **CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($143.500.000),** incluido IVA y todos los costos directos e indirectos y demás impuestos, tasas y contribuciones a que hubiere lugar.

PROYECTÓ

Nidia Rodríguez Molano
Contratista Secretaria General