INFORME EJECUTIVO VISITA A BODEGA PARA POSIBLE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA GOBERNACIÓN DE SUCRE

Introducción

Desde la Secretaría de recursos físicos, se solicitó el acompañamiento por parte un profesional de ingeniería civil o arquitecto, para que realizara recomendaciones técnicas y económicas sobre la escogencia de un bien inmueble que sirva de almacenamiento para lo que requiera la Gobernación de Sucre, por ello, la Secretaría de Infraestructura, asignó en esta tarea al Ingeniero Civil Adolfo Sotomayor Cuadrado, con matrícula profesional No. 031037-0533262 BLV, profesional adscrito a esta dependencia, con el fin de realizar una inspección física al lugar y entregar las conclusiones y recomendaciones pertinentes.

Descripción física del lugar

La bodega se ubica en la Carrera 12 No. 36A – 120, troncal de occidente, en el municipio de Sincelejo, Sucre, la estructura cuenta con un sistema aporticado en concreto armado con mampostería confinada tipo split, en buen estado, cubierta en perfilería metálica al igual que su portón, pisos y rampas en concreto rígido en buen estado superficialmente, capaz de soportar grandes cargas según su diseño, además cuenta con baños en buen estado. El lugar se compone de una rampa de acceso, en el primer piso se compone de una amplia bodega de aproximadamente 600 m2, y presenta un segundo piso en estructura metálica, que presta el servicio de bodega menor y oficinas.

El acceso al lugar es amplio, debido a su ubicación sobre la troncal de occidente, permitiendo el ingreso por acceso principal y secundario, de vehículos tipo doble tracción y tracto camiones.

Cuenta con todos los servicios públicos básicos como luz eléctrica, agua potable, alcantarillado, así mismo como redes de datos para conexiones a internet, servicio de alarma y cámaras de videovigilancia CCTV.

Estimación del valor de canon de arrendamiento

En Colombia, en el caso de la vivienda urbana, la ley limita el valor del canon de arrendamiento de manera que este no puede ser superior al 1% del valor comercial de la vivienda según el artículo 18 de la ley 820 de 2003.

En el caso de los locales comerciales y demás inmuebles distintos a la vivienda urbana, las partes tienen libertad al momento de acordar el valor del canon de arrendamiento, y en general se regirá por las reglas del mercado.

Este inmueble al ser de uso comercial no aplicaría como vivienda urbana, sin embargo a que no hay una ley que rija este tipo de estimaciones, que en el mercado de bienes y raíces el canon de arrendamiento de un local comercial tiene mayor valor al de una vivienda urbana, que el tipo de

inmueble que se pretender arrendar cumple con los requerimientos necesarios en ubicación, espacio, seguridad y demás, y que para fines de perfeccionamiento de un posible contrato de arrendamiento, el oferente o contratista debería asumir impuestos y retenciones gubernamentales, se recomendaría que el valor del canon, no supere el 2.0% del valor comercial del inmueble.

Según los registros e información entregada por el oferente, presenta un avalúo comercial de fecha 26 de agosto de 2022, realizado por el Ingeniero Civil – Master en Valoración Multicriterio Néstor Sánchez Quintana, en el que informa que el valor del metro cuadrado de bodega, se cotiza para el año 2022, en $1.417.000/m2, es decir, según el requerimiento de 600 m2 de bodega, el valor comercial de este para el año 2022, fue de $850.200.000, sin embargo, para un ejercicio rápido de estimación del avalúo actual al año de 2024, sería necesario afectar este valor por los Índices de Precios al Consumidor IPC de finales de año 2022 y 2023, los cuales fueron de 13.12% y 9.28%, respectivamente, valores medidos como inflación y que estimarían con cierta efectividad, el valor actual del inmueble que sería de aproximadamente $1.050.996.291.

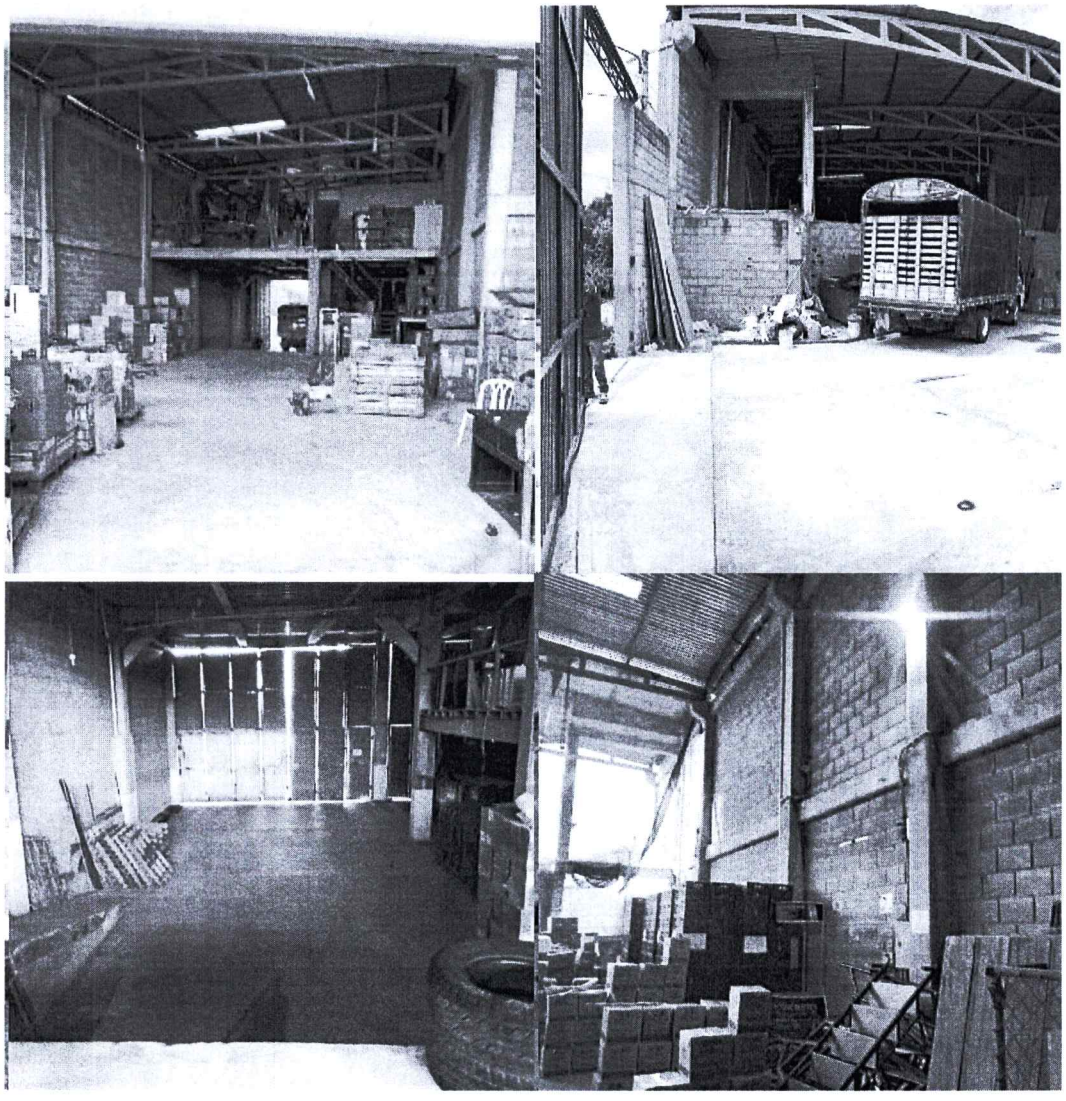
Teniendo en cuenta lo anterior, se recomendaría que, al momento de acordar con el posible oferente, el valor del canon de arrendamiento mensual, se escoja un valor menor al 2.0% del avalúo comercial actual, es decir, menor a $21.019.925, teniendo en cuenta todas las consideraciones descritas anteriormente como ubicación, servicios prestados, gastos contractuales, entre otros.

En caso de no llegar a un acuerdo con los oferentes, se recomendaría realizar la actualización del avalúo al inmueble con un profesional certificado para ello.

Atentamente,

Adolfo José Sotomayor Cuadrado
Ingeniero Civil
MP No. 031037-0533262 BLV
Ing. Contratista Sec. Infraestructura GobSucre

Anexos



NIT: 892280021-1
Teléfono: (+57) 320 3509703
Línea de atención gratuita: #584
contactenos@sucre.gov.co

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **64.866.064**

GARCIA MONTES

APELLIDOS

LUCY INES

NOMBRES

FIRMA



Escaneado con CamScanner



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **02-NOV-1964**

SINCE
(SUCRE)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.78	**A+**	**F**
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

08-FEB-1983 SINCE
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-2626000-00252931-F-0064866064-20100830 0023627886G 2 34425962

Escaneado con CamScanner

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SUCRE

ASAMBLEA DEPARTAMENTAL
SECRETARIA GENERAL

ACTA DE POSESION DE LA DRA LUCY INÉS GARCIA MONTES.

En el municipio de Sincelejo, en las instalaciones de la Asamblea Departamental de Sucre, siendo las 3:30pm día 01 de enero de 2024 ante el suscrito presidente de la Asamblea Departamental de Sucre **JESÚS ANTONIO PATERNINA SAMUR**, identificado con cedula de ciudadanía como registro al pie de mi firma, y ante la Asamblea en plenaria, instaladas las sesiones ordinarias compareció la Dra. **LUCY INÉS GARCIA MONTES,** mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía Nº64.866.064 de Sincé-Sucre, con el fin de tomar posesión formal del cargo del Gobernadora del Departamento de Sucre para la cual fue elegida para el periodo comprendido entre el 1º de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2027.

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 110 de la ley 2200 de 2022, y atendiendo el hecho que la Asamblea se encuentra en sesiones ordinarias por lo cual le corresponde hacerlo aquí.

Estando ya juramentada, se ratifica que la presente posesión tiene efectos inmediatos.

Para constancia se firma el día 1 de enero de 2024, en las instalaciones de la Asamblea Departamental.

JESÚS ANTONIO PATERNINA SAMUR
CC 92.501.231 de Sincelejo
PRESIDENTE

LUCY INÉS GARCIA MONTES
CC Nº64.866.064 de Sincé.
GOBERNADORA DE SUCRE