ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES POR PARTE DE LAS ENTIDADES ESTATALES

De conformidad con el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 *"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".*

Al tenor de la norma previamente citada, esta oficina procede a realizar el análisis del comportamiento del sector inmobiliario y de construcción que brinda oportunidades con las características y condiciones necesarias para cubrir la demanda de bienes inmuebles, en constante crecimiento en relación al crecimiento de los sectores del país y más específicamente en la necesidad de la entidad.

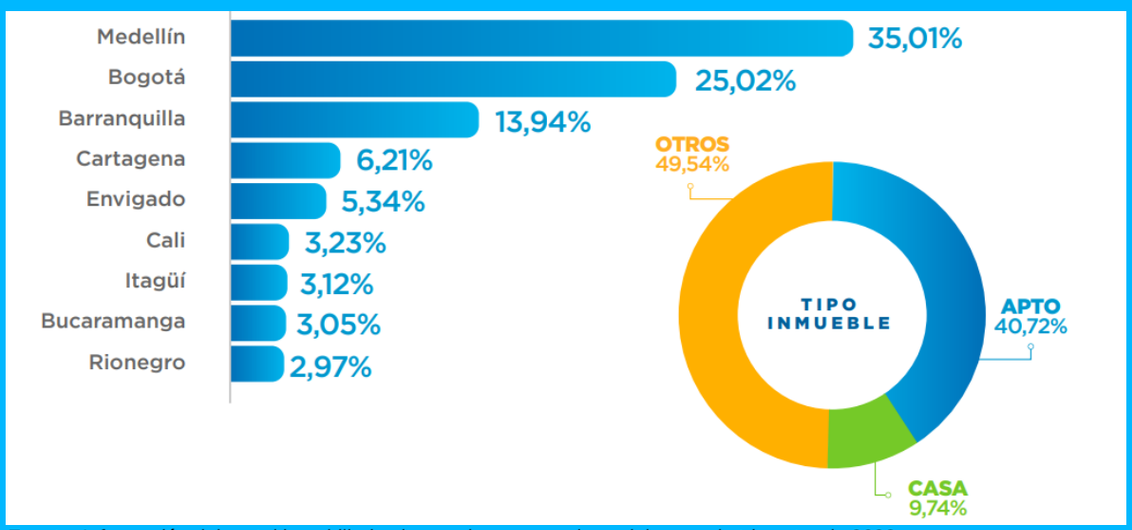
1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Como primer indicativo al comportamiento del sector inmobiliario, encontramos que, en el primer trimestre del 2024

A pesar de atravesar factores adversos como un comportamiento inestable de los mercados ante épocas electorales, o los cambios en el ritmo del comercio internacional pos pandemia, al hacer un comparativo con el mismo periodo del año anterior, encontramos un incremento del 8% en la venta de viviendas, lo cual es un claro indicativo del comportamiento de este sector de la economía nacional.
https://www.valoraanalitik.com/2022/05/20/2022-reactivacion-para-el-sector-inmobiliario/

El contar con un buen crecimiento en la venta de viviendas, dinamiza el comportamiento de las actividades complementarias, como la construcción, el mercado inmobiliario, entre otros.

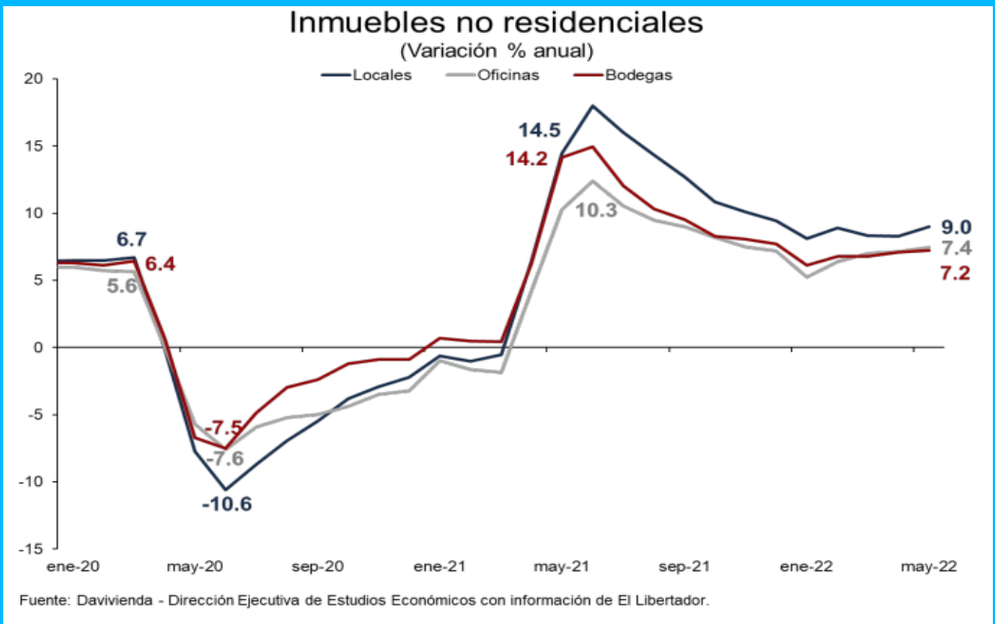
El dinamismo en este rubro del mercado, impulsa a la vez el mercado de inmobiliario dedicado al arriendo de este tipo de inmuebles, siendo las ciudades de Medellín y Bogotá, las urbes con mayores porcentajes de oferta de edificaciones para arrendar, de los cuales el mayor porcentaje de tipo comercial tales como Lotes, Bodegas y Oficinas, seguido de lejos por casas y apartamentos.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2022.

Continuando con el estudio del comportamiento de inmuebles en arriendo, a como se podría esperar se produjo un incremento razonable en los valores de cánones de arrendamiento los cuales oscilaron entre el %4.3 y el %3.6 para los inmuebles residenciales en el mes de mayo del corriente.

En el caso de los inmuebles de vocación comercial, se logra apreciar una tendencia similar a la registrada por los inmuebles residenciales, con unos porcentajes al alza, mayores a los de viviendas, con un aumento del %9 para locales, %7.4 para oficinas y un 7.2 para bodegas, al realizar el comparativo con el mismo periodo del año anterior.



Haciendo un análisis al comportamiento en los valores de cánones de arrendamiento, con una clara tendencia al alza, podemos identificar los factores previamente señalados, tales como, una época pos pandemia, afectación en la capacidad de producción de la industria nacional y global, además de un periodo de incertidumbre ante cambio gobierno, causando contracciones en el sector construcción, generando por ende, una menor oferta de unidades inmobiliarias entregadas o puestas a disposición del mercado, en otras palabras una menor oferta.

Teniendo en cuenta la necesidad especifica de la entidad, las perspectivas y las cifras presentadas por la Cámara Colombiana de la Construcción, para el departamento de Córdoba, no se alejan de la actualidad del resto del país, previamente descrito en el presente estudio, con proyecciones que se estiman por encima de las 2.100 unidades de vivienda, lo cual muestra un sólido crecimiento del sector en la región cordobesa, lo cual se ve reflejado en un mayor dinamismo del mercado exigiendo a los ofertantes una sana competencia a través de mejoramiento en los espacios destinados para el uso comercial y una modernización de la arquitectura, cumplimiento de estándares nacionales para la prestación de servicios y un aumento en la pluralidad de opciones a disposición de la entidad para la satisfacer la necesidad de espacios con mejores condiciones técnicas para el cumplimiento de la misión y visión de esta entidad, nuestro Distrito Judicial.

1.1 ESTUDIO DEL MERCADO LOCAL

1.1.1. ZONA NORTE, CENTRO E INDUSTRIAL DE LA CIUDAD DE MONTERÍA

El área urbana de la ciudad de Montería se encuentra conformada en 207 barrios, estos barrios se agrupan en 9 comunas y en 5 piezas urbanas, presentado una topografía básicamente plana, con algunas elevaciones de menor importancia. En el presente estudio se analizan principalmente las zonas de mayor uso institucional como son la zona centro y zona norte localizadas en las comunas 5 y 8 respectivamente.

El centro de la ciudad conserva edificios de tipo republicano y casonas de madera de influencia caribe, que son motivo de interés para arquitectos e historiadores, con un alto valor arquitectónico, razón por la cual, la Administración Municipal busca preservar el pasado e historia que permanece plasmado en algunos bienes. Algunas de estas edificaciones se encuentran en buen estado, otras en estado regular que necesitarán

intervención y otras que conservan la imagen de antigüedad pese a haber sido intervenidas por sus propietarios.

Se encuentran en marcha planes estratégicos para reformar el polo comercial, financiero, cultural, histórico y social de la capital cordobesa; los cambios han generado cierre de gran cantidad de establecimientos comerciales, financieros e institucionales. Las aceras son más amplias y cómodas para caminar, pero el centro ha perdido su preponderancia. La implementación de andenes con arborización acabo con las bahías propias de las edificaciones, haciendo difícil el acceso a ellas.

En otra época todo sucedía en el centro. A pesar de los profundos problemas de desigualdad, la ciudad aún no se había fraccionado. Allí estaban los supermercados, los restaurantes, las tiendas de abarrotes, los almacenes de ropa, los bares, los bancos, el cine, las oficinas públicas y privadas. Para bien o para mal, toda la ciudad compartía el centro. Hoy es demasiado grande y se ha fragmentado.

Actualmente se presenta un alto porcentajes de locales y oficinas desocupadas, incrementado de esta manera la oferta de arriendos de los mismos, lo cual ocasiona una disminución en los cánones de arrendamiento.

En la zona centro de Montería se encuentran edificaciones con un alto valor arquitectónico, razón por la cual, la Administración Municipal busca preservar el pasado e historia que permanece plasmado en algunos bienes. Algunas de estas edificaciones se encuentran en buen estado, otras en estado regular que necesitarán intervención y otras que conservan la imagen de antigüedad pese a haber sido intervenidas por sus propietarios.

Gran parte de los inmuebles localizados en la zona ya descrita, se encuentran diseñados para el funcionamiento de oficinas y locales comerciales, con áreas no funcionales para el desempeño de entidades públicas e institucionales dentro de las cuales se encuentran los despachos judiciales, por lo cual, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, se ha dado a la tarea de buscar una infraestructura adecuada para la debida prestación del servicio; es así como, fue aprobado el arrendamiento de seis (6) edificaciones en la zona centro de la ciudad de Montería, para el funcionamiento de sedes judiciales como son:

- Edificio MARGUI, localizado en la calle 32 No 7-06 (Centro)
- Centro Comercial ISLA CENTER, localizado en la calle 24 No 13-80. (Centro)
- Edificio LA CORDOBESA, localizado en la carrera 3 No. 30 -01. (Centro)
- Centro Comercial Montecentro, carrera 4ª entre calles 33 y 34 de la ciudad de Montería.
- Bodega de Almacén Judicial, carrera 11 No. 30-33 de la ciudad de Montería.
- Local ubicado en la carrera 3ª No. 21-110 barrio Chuchurubí de la ciudad de Montería

1.1.1. ESTUDIO DE OFERTA ZONA CENTRO

El estudio de mercado para este sector se realizó utilizando fuentes las siguientes ofertas: primarias de la siguiente manera: A través de Internet se buscaron ofertas de arrendamientos en la ciudad de Montería en las páginas:

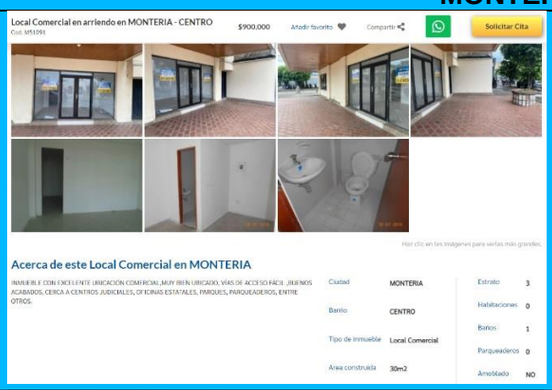
https://casas.mitula.com.co/casas/arriendo-casas-monteria,https://www.araujoysegovia.com/inmuebles- arriendo/inmuebles-en-arriendo-en-monteria/52/todas y https://www.fincaraiz.com.co/finca-raíz/arriendos/montería, en las cuales se encuentran publicadas entre otras, las siguientes ofertas:

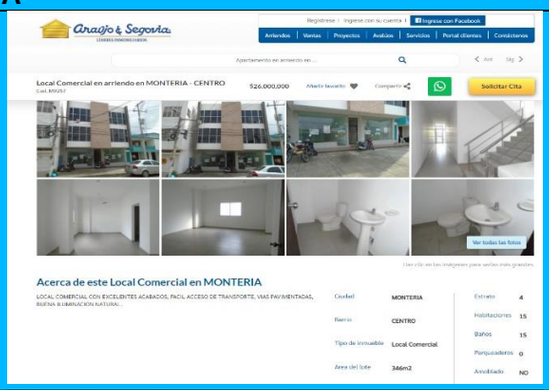
ANÁLISIS PRECIO METRO CUADRADO EN LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE MONTERIA				
	INMUEBLE	METROS CUADRADOS	CANON	VALOR M²
1	Local Centro de Montería –ARAUJO Y SEGOVIA	30	$ 900.000	$ 30.000
2	Local Centro de Montería –ARAUJO Y SEGOVIA	346	$ 26.000.000	$ 75.145
3	Local Centro de Montería –ARAUJO Y SEGOVIA	45	$ 1.500.000	$ 33.333
4	Local Centro de Montería –ARAUJO Y SEGOVIA	220	$ 8.500.000	$ 38.636
5	Oficina Centro de Montería -PUNTO PROPIEDAD	77	$ 2.500.000	$ 32.468
6	Oficina Centro de Montería -PUNTO PROPIEDAD	364	$ 10.000.000	$ 27.473
7	Oficina Centro de Montería- MITULA CASAS	88	$ 3.178.000	$ 36.114
8	Oficina Centro de Montería- MITULA CASAS	45	$ 1.500.000	$ 33.333
9	Oficina Centro de Montería- MITULA CASAS	300	$ 9.000.000	$ 30.000
PROMEDIO				**$ 37.389**

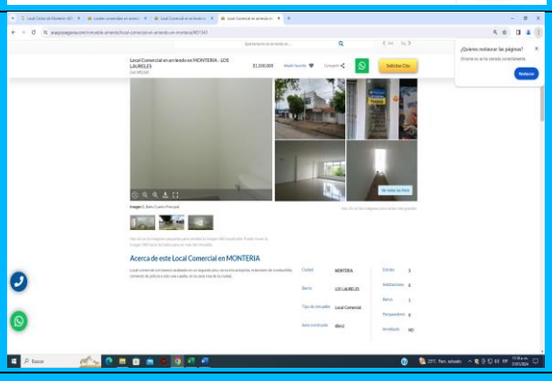
De lo anterior se establece un precio promedio en la zona centro es de treinta y cuatro mil seiscientos veinticuatro pesos ml ($37.389) por m2, para arrendamiento de locales y oficinas en la ciudad de Montería.

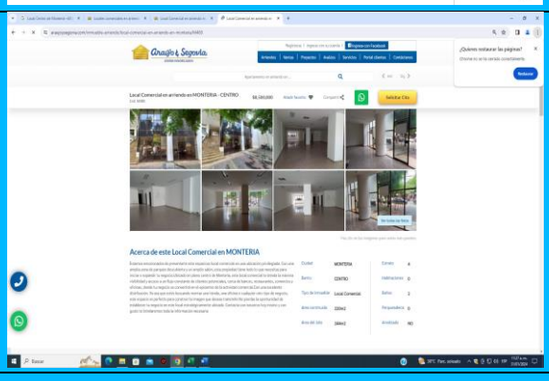
Realizando un comparativo del valor por metro cuadrado de los inmuebles arrendados por la Rama Judicial y localizados en la zona centro de la ciudad de Montería, se puede concluir que presentan un valor por metro cuadrado aproximado al promedio registrado en tabla anterior.

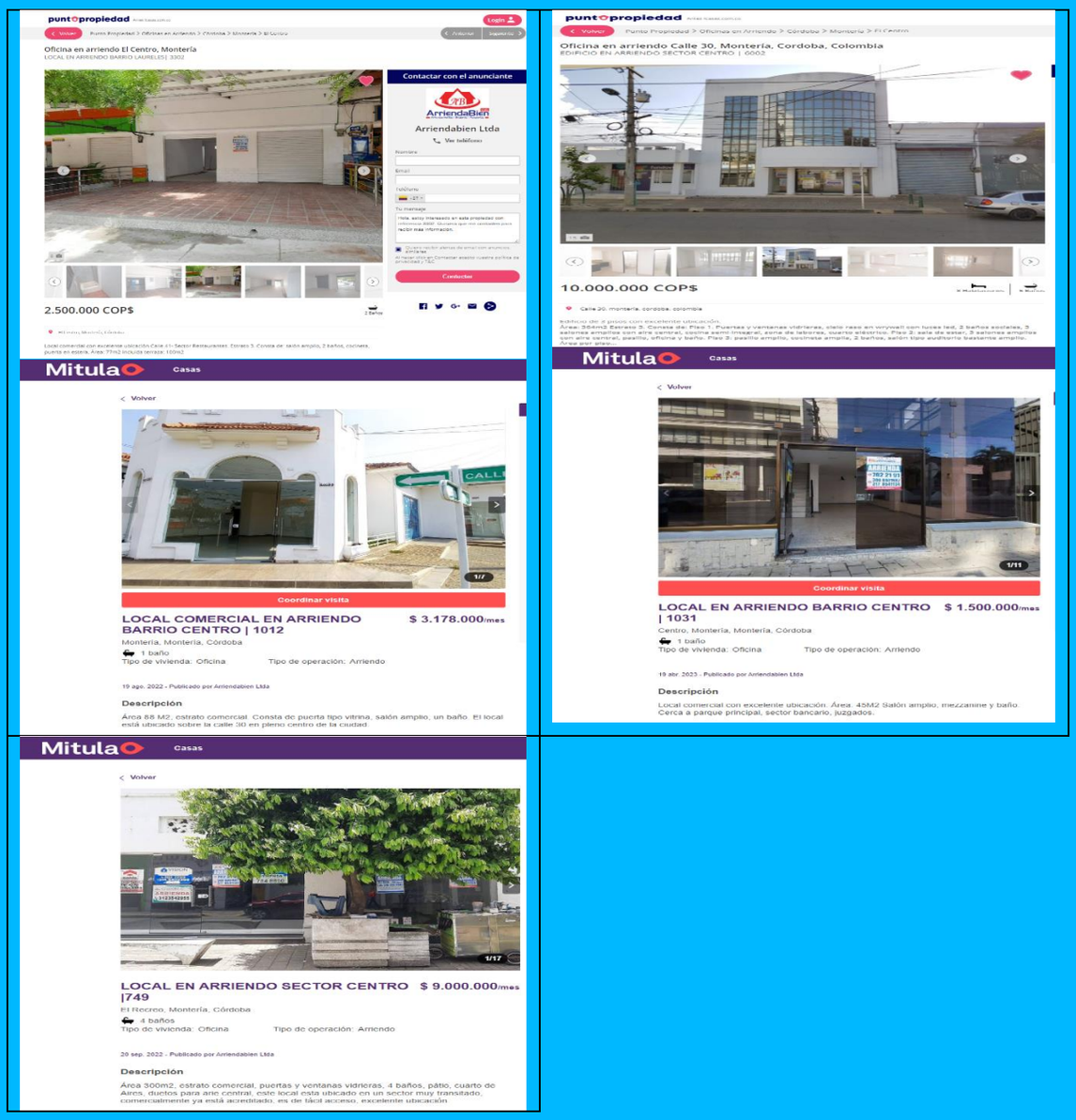
INMUEBLES LOCALIZADOS EN ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE MONTERÍA











1.1.2. ESTUDIO DE OFERTA ZONA NORTE

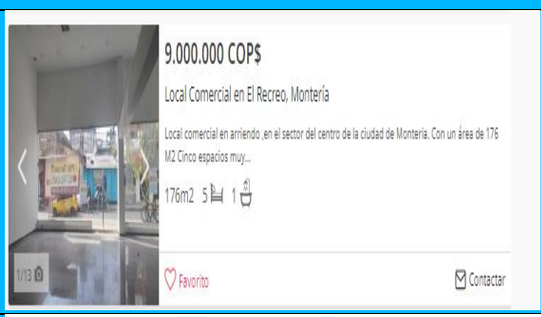
Otro de los sectores con participación importante del uso institucional del suelo, se encuentra al Norte de la ciudad de Montería, conformado por barrios pertenecientes a la comuna 8. Esta zona cuenta con buena cobertura en la infraestructura de servicios públicos, edificios de oficinas y apartamentos, centros comerciales, restaurantes y parques de diversión evidencian su crecimiento acelerado.

La modernidad de sus nuevas construcciones se conjuga con la arquitectura colonial que se mantiene intacta, sobre todo en el Norte de la ciudad de Montería. El crecimiento en la oferta de inmuebles nuevos, con amplios espacios permite la localización de entidades públicas y de uso institucional.

Teniendo en cuenta que en la zona Norte de la ciudad de Montería, existen edificaciones que cumplen con los estándares que se deben considerar para el buen funcionamiento depuestos de trabajo de la Rama Judicial, como son, la accesibilidad a la edificación, entorno, espacios saludables que proporcionen a servidores judiciales y usuarios un ambiente inofensivo y cómodo, con iluminación adecuada y condiciones estructurales y arquitectónicas que permitan el normal desempeño de las labores, la Seccional ha realizadoel respectivo estudio de mercado para la ubicación de sedes judiciales en dicha zona así:

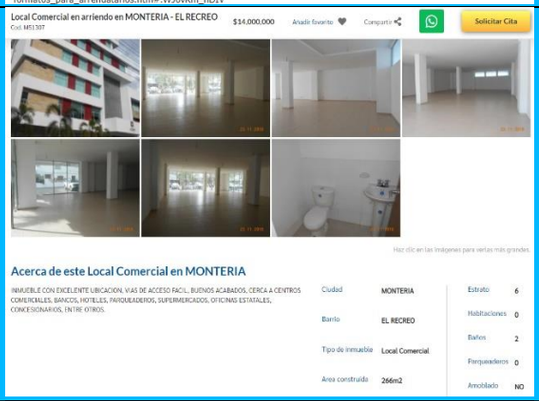
INMUEBLES LOCALIZADOS EN LA NORTE DE LA CIUDAD DE MONTERIA

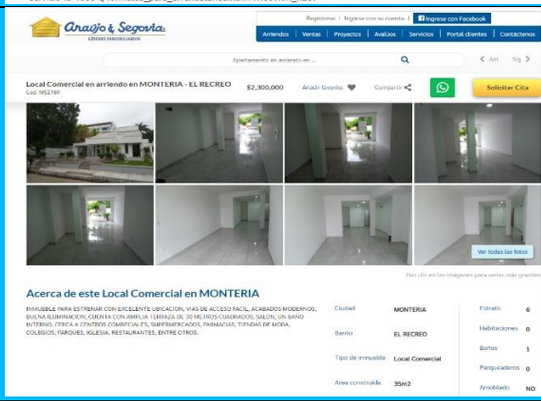


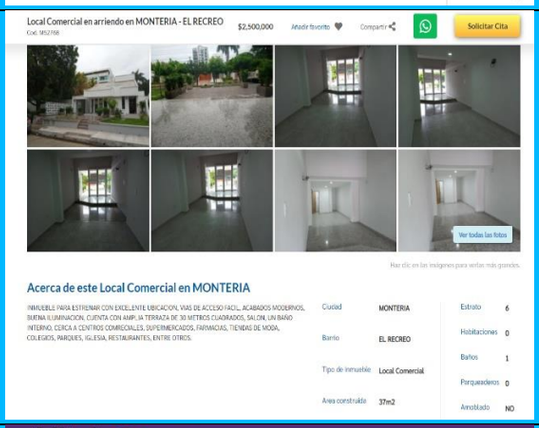
















El estudio de mercado para este sector se realizó utilizando fuentes primarias de la siguiente manera: A través de Internet se buscaron ofertas de arrendamientos en el sector Norte de la ciudad de Montería en las páginas:

https://casas.mitula.com.co/casas/en-arriendo-en-monteria/52/todas#/, https://www.puntopropiedad.com/arriendo/locales-comerciales/monteria, https://www.araujoysegovia.com/inmuebles-arriendo/inmuebles-en-arriendo-en-monteria/52/todas y https://www.fincaraiz.com.co/finca- raiz/arriendos/monteria.

ANÁLISIS PRECIO METRO CUADRADO				
NORTE DE LA CIUDAD DE MONTERIA				
	INMUEBLE	**M^2**	**CANON**	**VALOR M^2**
1	Local Comercial Barrio el Recreo - PUNTO-PROPIEDAD	64	$ 4.900.000	$ 76.563
2	Local Comercial Barrio el Recreo - PUNTO-PROPIEDAD	176	$ 9.000.000	$ 51.136
3	Local Comercial Barrio el Recreo-MYM INMOBILIARIA	63	$ 4.410.000	$ 70.000
4	Local Comercial Barrio el Recreo-MYM INMOBILIARIA	120	$ 8.400.000	$ 70.000
5	Local Comercial Barrio el Recreo-ARAUJO Y SEGOVIA	266	$ 14.000.000	$ 52.632
6	Local Comercial Barrio el Recreo-ARAUJO Y SEGOVIA	35	$ 2.300.000	$ 65.714
7	Local Comercial Barrio el Recreo-ARAUJO Y SEGOVIA	37	$ 2.500.000	$ 67.568
8	Local Comercial Barrio el Recreo-MITULACASA	120	$ 5.000.000	$ 41.667
9	Local Comercial Barrio el Recreo-MITULACASA	33	$ 1.500.000	$ 45.455
PROMEDIO				**$ 60.082**

Fuente: Información primaria inmobiliaria PUNTO PROPIEDAD, MYM INMOBILIARIA, ARAUJO Y SEGOVIA, MITULA CASA -2024.

De lo anterior se establece un precio promedio en la zona Norte de la ciudad de Montería es de cincuenta y nueve mil doscientos cuarenta y cuatro pesos ml ($60.082) por m^2, para arrendamiento de oficinas y locales.

Realizando un cuadro comparativo del valor por metro cuadrado de inmueble arrendado por la Dirección y localizado en la zona Norte de la ciudad de Montería, se puede concluir un valor por metro cuadrado inferior al promedio registrado en Tabla anterior correspondiente a la sede localizada en el segundo sector estudiado.

1.1.3. ESTUDIO DE MERCADO ZONA INDUSTRIAL DE LA CIUDAD DE MONTERÍA

El estudio de mercado para este sector se realizó utilizando fuentes primarias de la siguiente manera:

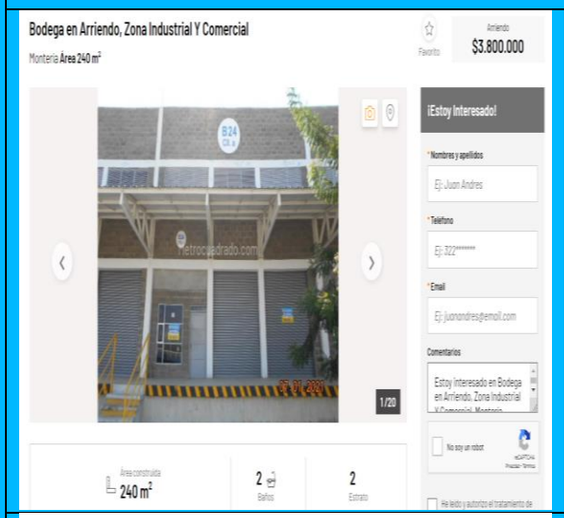
A través de Internet se buscaron ofertas de arrendamientos en la ciudad de Montería en las páginashttps://www.araujoysegovia.com/,https://www.mitula.com.co/arriendo/bodegas/monteria y https://www.fincaraiz.com.co/finca-raiz/monteria/, en las cuales se encuentran publicadas entre otras las siguientes ofertas:

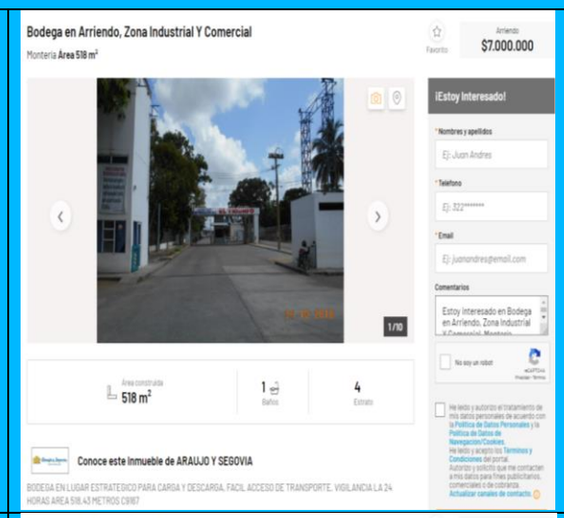
ANÁLISIS PRECIO METRO CUADRADO BODEGAS ZONA INDUSTRIAL				
ITEM	INMUEBLE	M2	CANON	VALOR M^2
1	BODEGA EN ARRIENDO ZONA INDUSTRIAL - ARAUJO Y SEGOVIA	240	$ 3.800.000	$ 15.833
2	BODEGA EN ARRIENDO ZONA INDUSTRIAL - ARAUJO Y SEGOVIA	518	$ 7.000.000	$ 13.514
3	BODEGA EN ARRIENDO ZONA INDUSTRIAL - ARAUJO Y SEGOVIA	524	$ 7.500.000	$ 14.313
4	BODEGA EN ARRIENDO ORIENTE - INMOVEL7	600	$ 8.400.000	$ 14.000
5	BODEGA EN ARRIENDO ZONA INDUSTRIAL - ARAUJO Y SEGOVIA	240	$ 5.000.000	$ 20.833
6	BODEGA EN ARRIENDO ZONA INDUSTRIAL - ARAUJO Y SEGOVIA	312	$ 7.000.000	$ 22.436
	PROMEDIO			$ 16.822

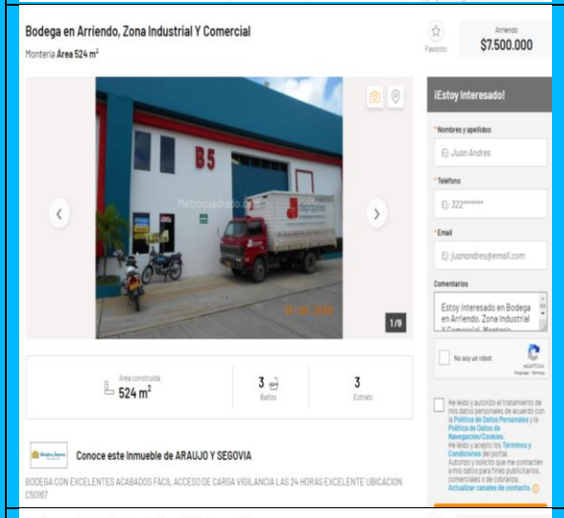
Fuente: Información primaria inmobiliaria Araujo y Segovia, inmovel7.

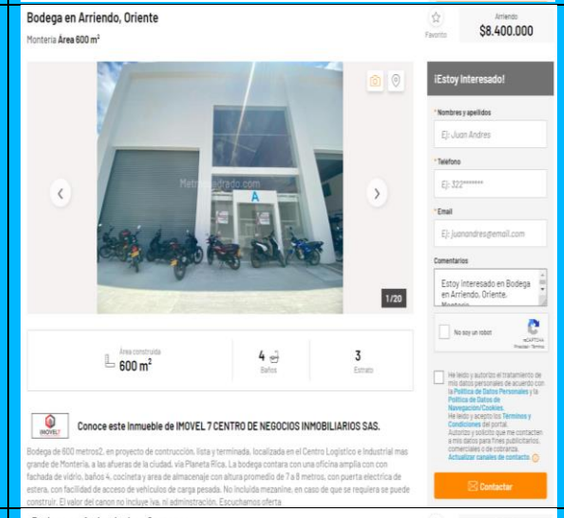
De lo anterior se establece un precio promedio por metro cuadrado para bodegas localizadas en la zona comercial e industrial de la ciudad de Montería, el cual equivale a lasuma de catorce mil novecientos ochenta y cinco pesos ml ($ 16.822 por m^2).

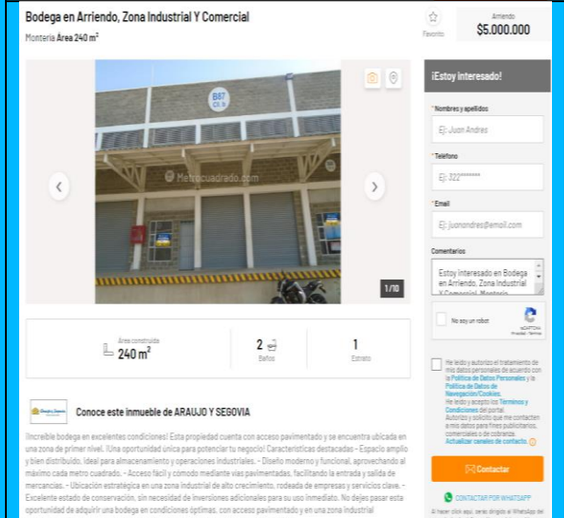
INMUEBLES LOCALIZADOS EN ZONA INDUSTRIAL DE LA CIUDAD DE MONTERÍA

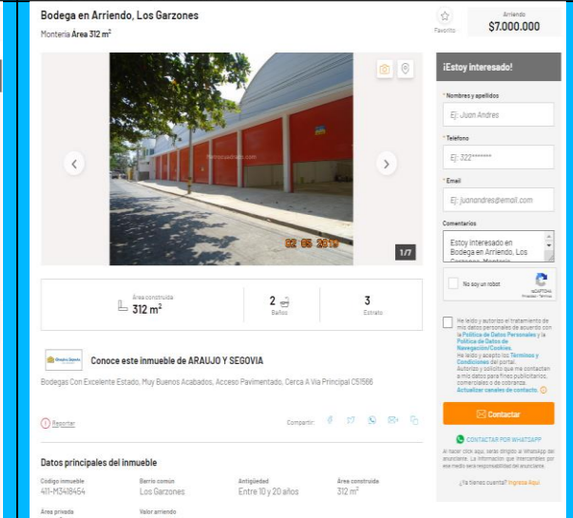






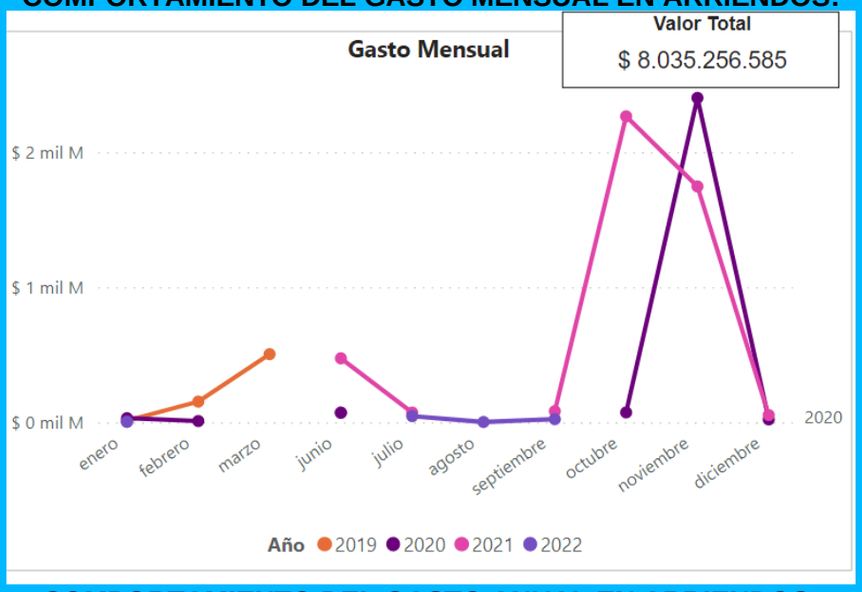




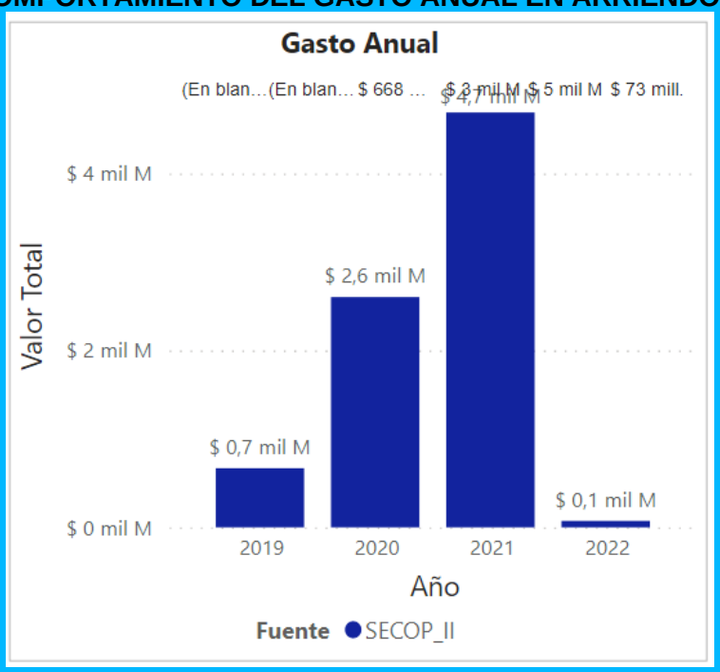


2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

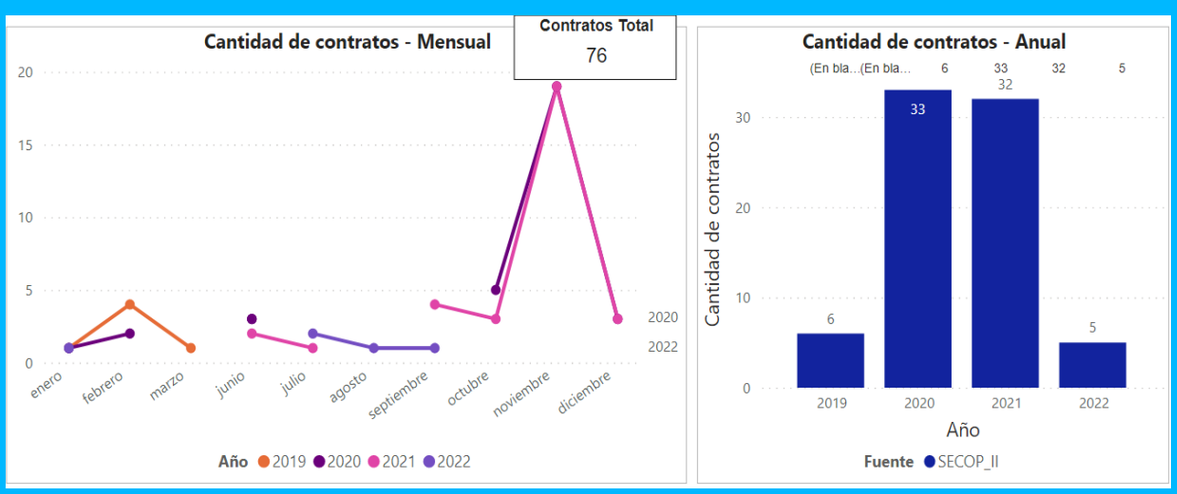
COMPORTAMIENTO DEL GASTO MENSUAL EN ARRIENDOS:



COMPORTAMIENTO DEL GASTO ANUAL EN ARRIENDOS:



CANTIDAD DE CONTRATOS CELEBRADOS POR MES Y TOTALIZADOS POR AÑO:



Observando la información aportada en cuanto al comportamiento del gasto, podremos obtener de primera mano, los meses en los que más se acentúa los costos generados por concepto de arriendo de inmuebles, y donde se celebró el mayor número de contratos de arriendo de inmuebles, resaltando, los montos de recursos destinados para cubrir esta necesidad.

Es importante anotar, que, a diferencia de los primeros años estudiados, se ha concentrado la suscripción de contratos en el último trimestre de cada año, teniendo en cuenta el principio de anualidad y la autorización para disponer de recursos de vigencias futuras.

CONTRATOS DE ARRIENDO CELEBRADOS POR OTRAS ENTIDADES:

NOMBRE ENTIDAD	OBJETO DEL CONTRATO	MODALIDAD DE CONTRATACION	VALOR DEL CONTRATO	PROVEEDOR ADJUDICADO
DIRECCIÓN GENERAL DE SANIDAD MILITAR	ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE CORRESPONDIENTE A UNA BODEGA CON CAPACIDAD PARA ALMACENAMIENTO DEL ARCHIVO DOCUMENTAL Y EL ALMACÉN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SANIDAD MILITAR	Contratación Directa (con ofertas)	$ 315.840.000,00	Promociones Guibel SAS
INSTITUTO NACIONAL DE VIGILANCIA DE MEDICAMENTOS Y ALIMENTOS //	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 18 D NO. 68 D 53 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE UNAS DEPENDENCIAS DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIGILANCIA DE MEDICAMENTOS Y ALIMENTOS - INVIMA.	Contratación Directa (con ofertas)	$ 194.208.000,00	INVERSIONES ELC SAS
PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCION TERRITORIAL ORINOQUIA	ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 39 NO. 26C-47 BARRIO SIETE DE AGOSTO EN LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO (META) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ORINOQUIA	Contratación Directa (con ofertas)	$ 148.858.272,00	JORGE LUIS MARTINEZ HENAO
MUNICIPIO DE ENVIGADO	CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE CON DESTINO A LA REUBICACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS QUE REQUIEREN SER TRASLADADAS PRODUCTO DE LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO PALACIO MUNICIPAL DE ENVIGADO.	Contratación directa	$ 139.418.400,00	GLORIA INES ARANGO ROZO
PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCION TERRITORIAL ORINOQUIA	ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 39 NO. 26C-47 BARRIO SIETE DE AGOSTO EN LA CIUDAD DE VILLAVICENCIO (META) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ORINOQUÍA.	Contratación directa	$ 121.640.957,00	JORGE LUIS MARTINEZ HENAO
UPRES VALLE	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN EL MUNICIPIO DE CALI EL CUAL INCLUYA LA GARANTÍA DE CONEXIÓN A LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS SIN PROBLEMAS EL INMUEBLE DE TIPO LEGAL EN EL CUAL FUNCIONARÁ EL ARCHIVO CENTRAL PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SALUD VALLE DEL CAUCA	Contratación Directa (con ofertas)	$ 105.912.401,00	SILVIO ROSERO BENAVIDES
COMANDO GENERAL - DIRECCION NACIONAL DE GAULA MILITARES	ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL GRUPO GAULA CUNDINAMARCA UBICADO EN LA CIUDAD DE UBICADO LA CIUDAD DE BOGOTÁ-	Contratación directa	$ 104.850.000,00	CBT ASESORES SAS
INSTITUTO NACIONAL DE VIGILANCIA DE MEDICAMENTOS Y ALIMENTOS //	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 18 D NO. 68 D - 53 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE UNAS DEPENDENCIAS DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIGILANCIA DE MEDICAMENTOS Y ALIMENTOS - INVIMA.	Contratación Directa (con ofertas)	$ 97.104.000,00	INVERSIONES ELC SAS

CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA	ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE CALLE 24 N. 23-68 DE BUCARAMANGA	Contratación directa	$ 95.425.000,00	EMPRESA PUBLICA DE ALCANTARILLADO DE SANTANDER S.A E.S.P.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

En la ciudad de Montería encontramos un número importante de inmobiliarias que pretenden satisfacer la demanda por arrendamientos, de las cuales, se pueden relacionar las de mayor cobertura y tamaño como son Araujo y Segovia de Córdoba S.A., Rentar Ltda., Inmobiliaria de la Costa, Arrendar Ltda., entre otras.

La Entidad Estatal debe identificar los proveedores en el mercado nacional del bien o servicio y a quienes han participado como oferentes y contratistas en Procesos de Contratación anteriores.

En la región se encuentran empresas o personas naturales, destacadas en la prestación del servicio a contratar por la Administración Judicial, de las cuales algunas figuran en registros anteriores como cotizantes del servicio requerido, entre las cuales se relacionan las siguientes:

- **ARAUJO Y SEGOVIA DE CÓRDOBA S.A**
  Centro, Cra.2 No.27-41, Mezzanine
  San Jerónimo de Montería, Córdoba.
  Teléfono: (4) 7848800

- **INMOBILIARIA DE LA COSTA LTDA**
  Dirección: Cl. 28 #27, Montería, Córdoba
  Teléfono: (4) 7897100

- **EN CASA FINCA RAÍZ**
  Cr4 33-72 L-25
  Teléfono: (57) 4 7816989-(57) 4 7812235

- **RENTAR LTDA**
  Calle 26 #2-57 C.C. Plaza de las Castellana Local 125,
  Centro, Montería, Córdoba
  Teléfono: (4) 7824588

- **MYM INMOBILIARIA MONTERIA**
  Agencia inmobiliaria
  Places Mall
  Cra. 6 #N 65-24 Oficina 504 ·
  Teléfono: 301 7294539

- **HADDAD INMOBILIARIA**
  CENTRO DE NEGOCIOS ALAMEDAS
  Dirección: Calle 44 #10-95 1er Piso Local 109, Laureles, Montería, Córdoba
  Teléfono: (4) 7858584

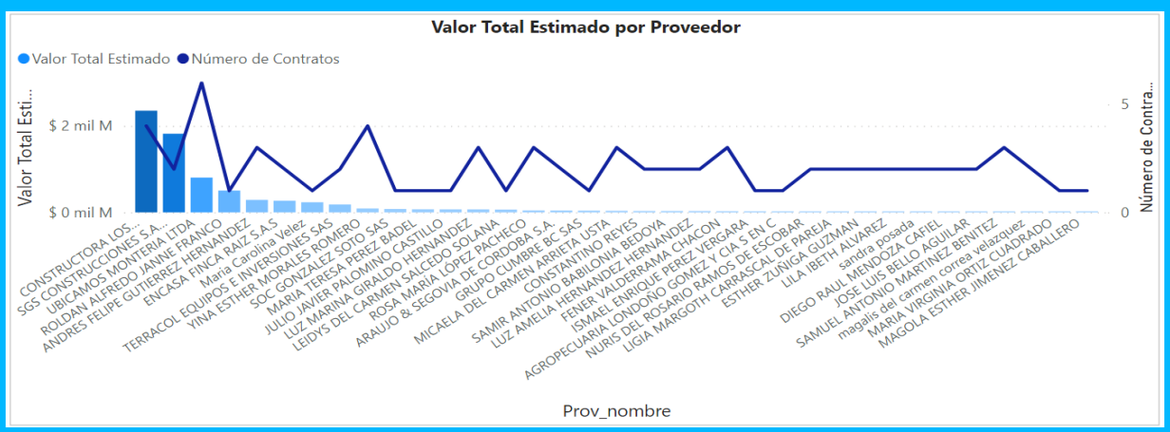
- **R Y C SOLUCIONES INMOBILIARIAS Y DE CONSTRUCCION DEL CARIBE SAS**
  Carrera 22- 6 E 18 barrio Arenal, Lorica
  Córdoba
  Teléfono: 3148112944

- **SGS CONSTRUCCIONES S.A.S.**
  Carrera 8 No. 60-41 Montería, Córdoba
  Teléfono: 3017223092

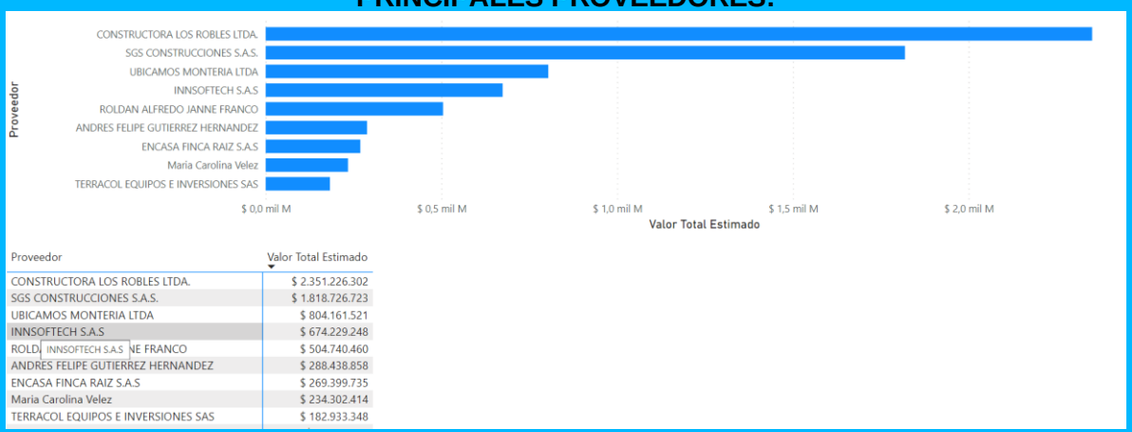
- **CONSTRUCTORA LOS ROBLES LTDA**
  Carrera 2 No.31 48 PISO 2
  Teléfono: 3205494500

Realizado un estudio previo de mercado del sector en varias cabeceras municipales con menos de 50.000 habitantes, se evidenció que los espacios e inmuebles para arrendar son limitados, siendo más reducidas las opciones de escogencia para la Entidad, encontrándose solo personas naturales ofertando esta clase de servicio.

PROVEEDORES DEL MERCADO LOCAL:



PRINCIPALES PROVEEDORES:



Proveedor	Valor Total Estimado
CONSTRUCTORA LOS ROBLES LTDA.	$ 2.351.226.302
SGS CONSTRUCCIONES S.A.S.	$ 1.818.726.723
UBICAMOS MONTERIA LTDA	$ 804.161.521
INNSOFTECH S.A.S	$ 674.229.248
ROLDAN ALFREDO JANNE FRANCO	$ 504.740.460
ANDRES FELIPE GUTIERREZ HERNANDEZ	$ 288.438.858
ENCASA FINCA RAIZ S.A.S	$ 269.399.735
Maria Carolina Velez	$ 234.302.414
TERRACOL EQUIPOS E INVERSIONES SAS	$ 182.933.348

Haciendo un análisis a los valores estadísticos de los proveedores del servicio de alquiler de inmuebles en este Distrito Judicial,

Año	2019			2020			2021			2022		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	6	$ 668.086.466	9,08%	32	$ 2.598.892.292	35,33%	30	$ 4.016.435.555	54,60%	5	$ 72.800.000	0,99%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	6	$ 668.086.466	9,08%	32	$ 2.598.892.292	35,33%	30	$ 4.016.435.555	54,60%	5	$ 72.800.000	0,99%
Total	6	$ 668.086.466	9,08%	32	$ 2.598.892.292	35,33%	30	$ 4.016.435.555	54,60%	5	$ 72.800.000	0,99%

Total		
Contratos	Valor	Participación
73	$ 7.356.214.313	100,00%
73	$ 7.356.214.313	100,00%
73	$ 7.356.214.313	100,00%

En el presente estudio, se ha hecho un análisis al comportamiento del sector inmobiliario a nivel nacional y su incidencia en la región, además de las características propias del mercado inmobiliario en el cual se circunscribe el Distrito Judicial de Montería.

De acuerdo al análisis efectuado y según lo consultado en el SECOP, diferentes entidades del estado han realizado procesos contractuales para adquirir servicios, similares a los que pretende obtener la entidad y que son materia de estos estudios, satisfaciendo la necesidad de inmuebles y espacios óptimos para el funcionamiento de oficinas de todo tipo.

4.IDENTIFICACIÓN DEL BIEN Y/O SERVICIO CLASIFICACIÓN UNSPSC A TERCER NIVEL

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

Al igual que otras entidades, esta seccional, ha podido encontrar pluralidad de oferentes de inmuebles, que colocan a disposición, inmuebles con los características necesarias para el funcionamiento de los diferentes Juzgados y oficinas, que integran este Distrito Judicial, con unos costos acordes a los valores arrojados en los estudios de precios por metro cuadrado, realizados en cada uno de los sectores en los que la entidad presenta la necesidad de espacios idóneos para la prestación del servicio y garantiza el acceso a la Justicia.

Para el análisis técnico y económico se consideró continuar con los inmuebles donde actualmente funcionan los Juzgados y dependencias, en la cabecera y varios municipios del departamento de Córdoba**,** por tal razón de conformidad con el valor de los contratos de arrendamiento anteriores, se estima la cuantía de los contratos de la siguiente manera:

SEDE	PROYECCION 2022	PROYECCION 2023	PROYECCION 2024	PROYECCION 2025	PROYECCION 2026	VALOR CONTRATO
LOCALES CENTRO DE MONTERIA	$ 6.922.650	$ 43.321.944	$ 37.184.660			$ 87.429.254,00
ELITE	$ 287.485.036	$ 1.799.081.352	$ 772.105.750			$ 2.858.672.138,00
EDIFICIO LA CORDOBESA	$ 156.443.280	$ 979.022.040	$ 840.327.260			$ 1.975.792.580,00
ISLA CENTER	$ 25.739.358	$ 26.846.150	$ 69.128.835			$ 121.714.343,00
EDIFICIO MARGUI	$ 37.987.092	$ 39.620.536	$ 102.022.880			$ 179.630.508,00
MONTECENTRO	$ 22.815.996	$ 23.797.084	$ 61.277.490			$ 107.890.570,00
MONTECENTRO LOCAL 7	$ 4.379.580	$ 4.567.902	$ 11.762.345			$ 20.709.827,00
SEXTA AVENIDA	$ 18.620.000	$ 114.980.400	$ 41.897.310			$ 175.497.710,00
ARCHIVO JUDICIAL - BODEGAS	$ 85.786.624	$ 536.852.688	$ 552.958.272	$ 569.547.024	$ 342.202.840	$ 2.087.347.448,00
BODEGA ALMACÉN JUDICIAL	$ 28.000.000	$ 175.224.000	$ 180.480.720	$ 185.895.144	$ 111.692.000	$ 681.291.864,00
SEDE ALAMEDAS 2		$ 45.234.758	$ 61.582.383			$ 106.817.141,00
OFICINA PLACES MALL		$ 45.500.000	$ 66.365.000			$ 111.865.000,00
EDIFICIO RIVER PARK	$ 72.318	$ 398.156.424	$ 1.176.672.000	$ 706.983.760		$ 2.281.884.502,00
BUENAVISTA	$ 1.187.094	$ 6.190.690	$ 6.376.410			$ 13.754.194,00
CERETÉ	$ 21.048.198	$ 109.766.350	$ 113.059.340			$ 243.873.888,00
CHIMA	$ 2.000.000	$ 10.129.000	$ 10.742.900			$ 22.871.900,00
CIÉNAGA DE ORO	$ 2.305.040	$ 12.020.780	$ 18.000.000			$ 32.325.820,00
COTORRA	$ 1.687.552	$ 8.800.580	$ 9.064.600			$ 19.552.732,00
MOMIL	$ 1.176.156	$ 4.293.555	$ 6.317.660			$ 11.787.371,00
MOÑITOS	$ 1.637.210	$ 1.707.610	$ 12.252.000			$ 15.596.820,00
PUERTO LIBERTADOR	$ 1.613.530	$ 8.414.550	$ 8.666.990			$ 18.695.070,00
PURÍSIMA	$ 1.187.096	$ 6.190.700	$ 6.376.420			$ 13.754.216,00
SAN ANTERO	$ 2.894.066	$ 15.092.550	$ 15.545.330			$ 33.531.946,00
SAN BERNARDO DEL VIENTO	$ 1.476.608	$ 7.700.510	$ 7.931.530			$ 17.108.648,00
SAN PELAYO	$ 2.535.544	$ 13.222.860	$ 13.619.550			$ 29.377.954,00
SAN ANDRES DE SOTAVENTO	$ 2.531.328	$ 13.200.870	$ 13.596.900			$ 29.329.098,00
TUCHÍN	$ 2.607.268	$ 13.596.900	$ 14.004.810			$ 30.208.978,00
ARCHIVO CERETÉ	$ 6.188.000	$ 38.724.504	$ 39.886.236	$ 34.235.690		$ 119.034.430
LORICA	$ 42.891.518	$ 268.415.124	$ 276.467.580	$ 284.761.608	$ 171.094.266	$ 1.043.630.096
CHINÚ	$ 19.910.404	$ 124.599.312	$ 128.337.288	$ 132.187.404	$ 79.422.595	$ 484.457.003
TOTAL						$ 12.975.433.049,00

5.CONCLUSIONES

Al consultar los procesos de contratación para el arrendamiento de bienes inmuebles, se observa que hay entidades que adelantan procesos similares y existe pluralidad suficiente de oferentes que pueden garantizar la adecuada prestación del servicio.

Con el ánimo que el proceso tenga en cuenta las mejores prácticas adelantadas por otras entidades, a continuación, se hará referencia de aquellos requerimientos adicionales que pueden conllevar a la consecución de inmuebles y edificaciones, que sean la mejor respuesta a las necesidades de la entidad:

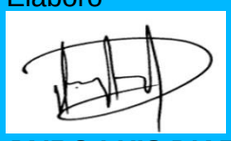
La Dirección Ejecutiva Seccional propenderá por el cumplimiento del Acuerdo PSAA14-10160, “por el cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, financieros y jurídicos que ello conlleva.

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

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

Como parte complementaria a los presentes estudios, se proyectó una estimación de los riesgos posibles y su manera de mitigarlos, apreciable en el anexo 1 de la presente.

Elaboró



JAIRO LUIS DIAZ ARTEAGA
Auxiliar Administrativo G3
Coordinación Administrativa
DESAJ-Montería

JLDA/MMI

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Dirección Ejecutiva de Administración Judicial
Seccional Montería

ANEXO No. 1 – MATRIZ DE RIEGOS

												ASIGNACIÓN		PLAN DE TRATAMIENTO						IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO								PLAZO ESTIMADO (Tratamiento)		MONITOREO Y REVISIÓN	
												¿A quien se asigna?																			
No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Categoria Probabilidad	Valoración Probabilidad	Categoria Impacto	Valoración Impacto	Valoración del Riesgo	Categoria del Riesgo	Entidad	Proponente/Contratista	Evitar	Transferir	Aceptar	Reducir Probabilidad	Reducir Impacto	Tratamiento/Controles a ser implementados	Categoria Probabilidad	Valoración Probabilidad	Categoria Impacto	Valoración Impacto	Valoración del Riesgo	Categoria del Riesgo	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento.	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento.	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periocidad ¿Cuándo?
1	General	Interno	Planeación	Operacional	Ejecución inadecuda de los procesos, procedimientos por parte del equipo tecnico de la entidad.	Recoleccion erronea de la información que sera consignada en el documento de Estudios Previos de la entidad y que pueden afectar el cumplimiento del objeto contractual.	Raro	1	Moderado	3	4	Bajo	Si					Si	Si	Verificar información a entregar y hacerlo de manera veraz y oportuna.	Raro	1	Insignificante	1	2	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
2	General	Interno	Planeación	Operacional	Que se describa de manera no clara, inexacta e incompleta las especificacions técnicas que debe cumplir el bien inmueble por parte de la entidad territorial.	Generación de multiples opciones de inmuebles y/o espacios , generando que algunos de estos inmuebles no satisfaga las necesidades de la entidad estatal	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	Si					Si	Si	Realizar una descripción detallada de los espacios que debe contar el bien inmueble a contratar por parte de la entidad territorial.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
3	General	Interno	Planeación	Económico	Errores en la proyección de los costos del canon de arrendamientopor no haber realizado un buen estudio de mercado y por no tener en cuenta impuestos, cargas parafiscales, y todos los tributos relacionadas con la carga impositiv	Afectación en el equilibrio económico del contrato de arrendamiento.	Raro	1	Mayor	4	5	Medio	Si		Si			Si	Si	- Realización y revisión del estudio de mercado. Verificar costos de origen impositivo para el calculo del valor del canon de arrendamiento. - Para el calculo del canon de arrendamiento se contara con un perito avaluador registrado y autorizado que será el responsable de realizar el avaluo de renta, demas elementos necesarios para la valoracion inmobiliaria.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
4	General	Interno	Planeación	Operacional	Documento de estudios previos no cumplen con la normatividad vigente.	Bien inmueble no cumple con las condiciones tecnicas de espacio requerido por la entidad estatal	Raro	1	Mayor	4	5	Medio	Si		Si			Si	Si	Utilización de los mecanismos de apoyo del Secop II.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
5	General	Interno	Planeación	Operacional	Solicitud de requisitos habilitantes que no correspondan con la modalidad de contratación.	1. Poca pluralidad de oferentes. 2. Declaratoria desierta del proceso.	Improbable	2	Menor	2	4	Bajo	Si		Si			Si	Si	- Utilización de los mecanismos de apoyo del Secop II. - Aplicación de la normatividad de acuerdo a las modalidades de contratación.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
6	General	Externo	Selección	Económico	Cuando en el mercado no existe suficiente oferta de inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por la entidad contratante	1. declaratoria de desierto del proceso contractual. 2. Retrasos en el proceso de selección del contratista. 3. Eleccion inadecuada de contratistas o de contratistas inexpertos.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si		Si			Si	Si	Verificar portales inmobiliarios, bases de datos de catastro y demas entidades que tengan administracion de inmuebles, asi mismo realizar la busqueda presencial en la zona de interes para tener certeza frente a la oferta.	Raro	1	Moderado	3	4	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual

7	General	Externo	Ejecución	Económico	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación del mercado inmobiliario.	1. Desequilibrio financiero. 2. Sobrecostos en la ejecución contractual.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si	Si	Si			Si	Si	1. Preveer posibles fluctuaciones del mercado, las cuales deberá tener en cuenta al momento de estructurar la propuesta y antes de la ejecución del contrato.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	si	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
8	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Circunstancias relacionadas con la operatividad del contrato, como: Estado físico del inmueble, licencias de construcción, suministro de servicios públicos (Acueducto y alcantarillado, energía).	Afectación de las funciones propias de la entidad estatal.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si	Si	Si			Si	Si	Verificar que al momento de la entrega del bien inmueble al arrendatario este cuente con las licencias y permisos que establezca la normatividad vigente, adicionalmente, deberá garantizar el óptimo estado de dicho predio y garantizará que este cuente con los servicios públicos domiciliarios que requiera el arrendatario para el desarrollo de sus actividades.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	si	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
9	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	Ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción. Reubicación.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si	Si	Si			Si	Si	El arrendador deberá comunicar a la entidad estatal como arrendatario con una antelacion no inferior a tres meses al vencimiento del plazo de ejecución del contrato, para que la entidad estatal como arrendatario pueda encontrar otro inmueble para su operación (reubicación) .	Raro	1	Moderado	3	4	Bajo	si	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
10	Especifico	Externo	Ejecución	Económico	Pleitos entre terceros y el arrendador que impidan la ocupación pacífica y tranquila del inmueble.	Perturbación de la ejecución del contrato.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si	Si	Si			Si	Si	El arrendador deberá comunicar a la entidad estatal en calidad de arrendatario cualquier pleito que ponga en riesgo o impida la ejecución del contrato, para que el arrendatario tome las medidas necesarias y oportunas respecto de la perturbacíon a la ejecución del contrato.	Raro	1	Moderado	3	4	Bajo	si	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual