



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

ENTIDAD QUE CONTRATARÁ:	DIRECCIÓN EJECUTIVA DE LA ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE MONTERÍA
DEPENDENCIA QUE POSEE LA NECESIDAD:	DESPACHOS JUDICIALES Y TRIBUNALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA,
FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL ESTUDIO:	AUXILIAR ADMINISTRATIVO GRADO 3, DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL
MODALIDAD DEL PROCESO:	CONTRATACIÓN DIRECTA LEY 80 DE 1993, LEY 1150 DE 2007, LEY 1474 DE 2011 - DECRETO 1082 DE 2015

De conformidad con el Artículo 2.2.1.1.6.1 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”.

ANÁLISIS DEL MERCADO

OBJETO A CONTRATAR: Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 27 No. 4 – 11 Edificio el Mirador del Parque, con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero, segundo y Tercero del Circuito de Familia de Montería Piso 6º, los Juzgados Segundo y Tercero Civiles Municipales de Montería en el Piso Quinto (5º), Centro de Servicios y Salas de Audiencias de la Oralidad Civil en el Piso Cuarto (4º) Oficina 402 y en el Piso Segundo (2º) Las Oficinas 201 y 204 de la Ciudad de Montería.

- CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL BIEN, OBRA Y SERVICIO.**

Se procede a realizar la clasificación del objeto a contratar, conforme al clasificador de bienes y servicios (UNSPSC):

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

2.2. ESPECIFICACIONES ESENCIALES:

- Aspectos generales del mercado Inmobiliario en Colombia**

En el 2017 varios aspectos de la economía colombiana parecieron verse afectados por una aparente incertidumbre. A pesar de la desaceleración en algunos sectores como el inmobiliario, lo cierto es que en el mercado hay inventario para elegir vivienda.



Según Coordinada Urbana (sistema de información georreferenciada de la Cámara Colombiana de la Construcción –Camacol-) los estratos medio y alto son los que mayor participación tienen con más de 100 mil unidades; mientras que hay más de 29.000 viviendas de interés social disponibles.

A pesar de la gran oferta que existe actualmente, los expertos aseguran que el primer semestre del 2018 fue de ajustes por las elecciones presidenciales del país. Debido a esto las predicciones desde julio muestran que el país, y específicamente el sector, se estará consolidando.

En el 2018 se espera que la economía colombiana tenga mayor dinamismo que el año anterior y una recuperación en diferentes sectores, incluyendo el de edificaciones y vivienda. Según el informe de BBVA Research “Situación Colombia 1T 2018”, el crecimiento del PIB para este año será superior al estimado para 2017 debido a factores como menores tasas de interés, caída de la inflación, aumento de los salarios, recuperación de los precios del petróleo y un mejor entorno internacional.

Por otro lado, el mercado del arrendamiento en Colombia se duplica a la media de América Latina, con cinco millones de hogares urbanos bajo la figura del alquiler de vivienda, frente a los 3,6 millones de hogares de 2010.

El estudio calculó que el valor del mercado de arriendo en el país "supera los 22 billones de pesos al año y cerca del 80% de este segmento está concentrado en los hogares con ingresos menores a ocho salarios mínimos mensuales", que en 2017 fue fijado en 737.717 pesos.

El BBVA Resarch agregó que el sector de las edificaciones ha creado puestos de trabajo para 3,1 millones de personas, aunque el último año "el empleo en la construcción cayó 3,5 %" y en las inmobiliarias creció 3,0 %.

Fedelonjas es la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, que agremia a los inmobiliarios de Barranquilla, Bogotá, Caldas, Valle del Cauca, Bolívar, Cesar, Chocó, Huila, Antioquia, Montería, Nariño, Putumayo, los Santanderes, Arauca, Quindío, Risaralda, Magdalena, San Andrés, Sucre, Tolima y Casanare.

Esta entidad reúne a más de 1.000 miembros y 10.500 agentes inmobiliarios del país y cuenta con más de 40 años de trayectoria en el mercado inmobiliario. Su objetivo es tener un sector sano y transparente y por eso, busca que sus afiliados tengan unas reglas de juego claras en cuanto al cobro de los arriendos.

Por lo anterior, la agremiación hizo un recordatorio a sus afiliados a que los cánones de arrendamiento de vivienda urbana se podrán incrementar al mismo ritmo de la inflación causada durante el año anterior, según lo establecido en la Ley 820 de 2003.

Según lo afirmó la presidenta de la entidad, María Clara Luque, "el incremento tiene amplio impacto entre la población colombiana pues afecta a miles de familias que vive en arriendo así como a los propietarios de las unidades que devengan sus ingresos de dichos alquileres".

Así mismo, el aumento definido es legal siempre y cuando "éste no supere el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se encuentre arrendada", agregó. Según Luque, los reajustes no aplican para contratos de arrendamiento de inmuebles para uso comercial. En estos casos, tanto el valor como el incremento deberán acordarse entre las partes o de acuerdo a lo que quedó consignado en el contrato de arrendamiento.



- **Marco legal.**

La presente modalidad de selección y el Contrato que se celebre estarán sometidos a la Ley 80 de 1993 especialmente al artículo 30; artículo 2 numeral 2 de la Ley 1150 de 2007; Artículo 2.2.1.1.1.6.1, 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2. Del Decreto 1082 de 2015.

Tipo de contrato: Por su naturaleza este contrato será de arrendamiento.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

A continuación se realiza un análisis de procesos de Contratación históricos, teniendo en cuenta el objeto del Proceso de Contratación y el motivo por el cual se escoge ese tipo de remuneración desde la economía, la eficiencia y la eficacia del Proceso de Contratación:

- **Adquisiciones previas de la Entidad:**

VIGENCIA	CONTRATO No.	OBJETO	CONTRATISTA - NOMBRE	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO - CONTRATO INICIAL	FECHA ACTA DE INICIO
2016	SER038	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 5 NO.5-40 DEL MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO, CÓRDOBA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN BERNARDO DEL VIENTO – CÓRDOBA	EL SIS MARIA HOYOS MORELO	6.508.626,00 \$	12 MESES	01 de octubre de 2016
2017	SER071	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 27 NO. 4 – 11 EDIFICIO EL MIRADOR DEL PARQUE, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE MONTERÍA PISO 6º, LOS JUZGADOS SEGUNDO Y TERCERO CIVILES MUNICIPALES DE MONTERÍA EN EL PISO QUINTO (5º), CENTRO DE SERVICIOS Y SALAS DE AUDIENCIAS DE LA ORALIDAD CIVIL EN EL PISO CUARTO (4º) OFICINA 402 Y EN EL PISO SEGUNDO (2º) LAS OFICINAS 201 Y 204 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA.	ARAUJO Y SEGOVIA DE CÓRDOBA S.A.	\$ 126.717.713,00	4 MESES, 15 DIAS	16 de noviembre de 2017



2018	SER035	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 27 NO. 4 – 11 EDIFICIO EL MIRADOR DEL PARQUE, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE MONTERÍA PISO 6º, LOS JUZGADOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO CIVILES MUNICIPALES DE MONTERÍA EN EL PISO QUINTO (5º), CENTRO DE SERVICIOS Y SALAS DE AUDIENCIAS DE LA ORALIDAD CIVIL EN EL PISO CUARTO (4º) OFICINA 402 Y EN EL PISO SEGUNDO (2º) LAS OFICINAS 201 Y 204 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA.	ARAUJO Y SEGOVIA DE CÓRDOBA S.A.	\$ 56.871.130,00	2 MESES	01 de Agosto de 2018
------	--------	---	----------------------------------	------------------	---------	----------------------

ANÁLISIS DE LA OFERTA

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 nuestro departamento, 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

ESTIMACIÓN, ASIGNACIÓN Y FORMA DE MITIGACIÓN DE LOS RIESGOS QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO.

En cumplimiento de las disposiciones consagradas en el artículo 4º de la ley 1150 de 2007; y del decreto 1082 de 2015, la entidad deberá tipificar en el proyecto de pliego de condiciones, los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato, con el fin de estimar cualitativa y cuantitativamente la probabilidad e impacto, y señalará el sujeto contractual que soportará, total o parcialmente, la ocurrencia de la circunstancia prevista en caso de presentarse, a fin de preservar las condiciones iniciales del contrato. En consecuencia, se establece la siguiente estructuración de la distribución de riesgos, así:

Los riesgos se tipifican acorde a las diferentes etapas del contrato: Precontractual-Contractual-Post-contractual.

Calle 27 No. 2 -06 Tel: 7820583 cooradminmont@cendoj.ramajudicial.gov.co



• **ETAPA CONTRACTUAL**

TIPIFICACION	ESTIMACION	ASIGNACION	
		CONTRATISTA	ENTIDAD
Incumplimiento de la Obligaciones Emanadas Del Contrato	100%	X	
Retraso en las obligaciones contractuales	100%		X
Entrega del inmueble con defectos en la infraestructura no visibles	100%	X	

RIESGO	ASIGNACIÓN		COMO CUBRIRLO
	CONTRATISTA	ENTIDAD	
CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	X		Adecuada Supervisión
RETRASO EN LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES		X	Adecuada Supervisión
ENTREGA DEL INMUEBLE CON DEFECTOS EN LA INFRAESTRUCTURA	X		Adecuada Supervisión

ANALISIS PARA ESTABLECER MECANISMO DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES PRE Y CONTRACTUALES.

El artículo 24 de la Ley 80 de 1993 modificado por la Ley 1150 de 2007, establece que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las siguientes modalidades de selección: Licitación pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos y **Contratación Directa**.

Igualmente dispone el numeral 4 del artículo 2 de la citada norma que la modalidad de selección **de Contratación Directa**, solamente procederá en los siguientes casos: "... *el arrendamiento, adquisición de inmueble*".

Por su parte el decreto 1082 del 2015 al referirse al arrendamiento de bienes inmuebles, como una de las causales de la contratación directa (artículo 2.2.1.2.1.4.1.1) señala:

"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."

Teniendo en cuenta el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2.015, que establece que en la contratación directa no será obligatoria la exigencia de garantías, caso en el cual corresponderá a la entidad contratante determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago.



Una vez realizado el análisis del sector económico para el desarrollo del proceso de contratación se procede a seguir con el proceso de contratación Directa.

Para constancia firma el Funcionario responsable a los nueve (09) días del mes de Noviembre de dos Mil dieciocho (2018).

Empleado responsable:

ARNOBYS ANDRES DIAZ COTUAZ
Aux. Administrativo Grado 3
Área Administrativa –DESAJ/Montería

ORIGINAL FIRMADO