

	MACROPROCESO: GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO	Código:	APO_10_1_2_FR08
	PROCESO: GESTIÓN PRECONTRACTUAL	Versión	01
	SUBPROCESO: ANÁLISIS EXTERNO E INTERNO	Clasificación	Pública clasificada
		Fecha:	15/07/2019
FORMATO ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO			
Aprobó: Luis Javier Castellanos Sandoval Gerente Abastecimiento Estratégico	Revisó: Martha Cecilia Florez Sanchez Profesional Universitario	Elaboró: Nicolás Martínez Benavides Profesional Universitario	

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD	
1. ASPECTOS GENERALES	
¿Cuál es su necesidad? Objeto	Arrendamiento de inmueble para funcionamiento de la Sucursal Meta
Valor de la necesidad plan de contratación	\$218'269.800 DOSCIENTOS DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE
1.1 CONTEXTO ECONÓMICO	
<p>Aspectos generales Con el propósito de realizar el análisis del sector y materializar los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A., identificó que el objeto del presente proceso involucra el sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios de arrendamiento de inmuebles comerciales, conforme a lo establecido en el código de comercio.</p> <p>Estudio de la oferta La Aceptación de oferta que se pretende suscribir se encuentra sometido a las normas contenidas en el Manual de Contratación de POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A., en lo no contemplado en éste por los Códigos Civil y de Comercio.</p> <p>Estudio de la demanda Se realizó Estudio de Mercados analizándose siete (7) alternativas, de las cuales se tomó en cuenta el valor del metro cuadrado, servicios generales, espacio, ubicación estratégica. Efectuando un análisis comparativo, se consideró que los locales del Centro Comercial Nogales Plaza, ofrece la mejor opción por ubicación, independencia del Punto de atención, facilidad de acceso, rampa discapacitados, mejor imagen corporativa, accesibilidad a parqueaderos para clientes externos e internos y disminución de costos administrativos.</p> <p>En el Análisis del estudio de mercado efectuado se evidencia que el valor promedio del metro cuadrado es de \$16.984 M2 y el de los locales es de \$27.778 M2, toda vez que los locales tienen un metraje de 242,07 M2 y el valor del canon mensual es de \$8.925.000. incluido IVA</p>	

PRECIOS DEL MERCADO

ESTUDIO			
Inmueble	Canon	Área (M2)	Valor M2
1	\$ 8.403.361,34	600	\$ 14.006
2	\$ 5.966.386,55	550	\$ 10.848
3	\$ 7.000.000,00	540	\$ 12.963
4	\$ 8.403.361,34	350	\$ 24.010
5	\$ 8.403.361,34	550	\$ 15.279
6	\$ 8.403.361,34	600	\$ 14.006
7	\$ 7.500.000,00	242,07	\$ 30.982
Total			\$ 122.094
Promedio M2			\$ 17.442

VALOR TOTAL DEL CONTRATO

Año 2021	
Octubre	8.925.000,00
Noviembre	8.925.000,00
Diciembre	8.925.000,00
Total	26.775.000,00

Año 2022	
Enero	8.925.000,00
Febrero	8.925.000,00
Marzo	8.925.000,00
Abril	8.925.000,00
Mayo	8.925.000,00
Junio	8.925.000,00
Julio	8.925.000,00
Agosto	8.925.000,00
Septiembre	8.925.000,00
Octubre	9.264.150,00
Noviembre	9.264.150,00
Diciembre	9.264.150,00
Total	108.117.450,00

Año 2023	
Enero	9.264.150,00
Febrero	9.264.150,00
Marzo	9.264.150,00
Abril	9.264.150,00
Mayo	9.264.150,00
Junio	9.264.150,00
Julio	9.264.150,00
Agosto	9.264.150,00
Septiembre	9.264.150,00
Total	83.377.350,00

TOTAL: \$ 218.269.800

VISITAS REALIZADAS

Inmueble 1 Barrio 7 de agosto

	
Canon	\$10,000,000
Área	600 M2
Descripción	<p>Al momento de hacer la visita, el inmueble se encontraba inundado a causa de un vendaval ocurrido la noche anterior, no tenía fluido eléctrico y se percibía un olor desagradable debido a que palomas en descoposición se encontraban dentro del inmueble. Gran parte de los cielos rasos se encontraron caídos</p> <p>Visitado 08/04/2021</p>

Inmueble 2 Barrio 7 de agosto

	
Canon	\$7.100.000
Área	550 M2
Descripción	<p>Se encuentra ubicado en un sector estratégico comercial con buen transporte público y fácil acceso. El propietario se compromete a instalar un baño adicional en el primer piso y el retiro de dos superficies de madera que se encuentran en la entrada con el fin de dejar la superficie libre de obstáculos. Se encuentra en óptimas condiciones perfectamente pintado.</p> <p>Visitado 08/04/2021</p>

Inmueble 3 Barrio Barzal (zona muy cerca donde se encuentra inmueble actual de Positiva)

	
Canon	\$7.000.000
Área	540 M2
Descripción	Ubicado frente a FENALCO - Dos pisos - No es viable por los costos que debemos incurrir para decuarlo a la cenesidad de Positiva. Visitado 08/04/2021

Inmueble 4 Barrio La Estrella

	
Canon	\$10,000,000
Área	350 M2
Descripción	Su ubicación no es estratégicamente comercial Visitado 08/04/2021

Inmueble 5 Sector El Cable

	
Canon	\$10,000,000
Área	550 M2
Descripción	Habría una negociación entre el arrendador y Positiva para la compra del aires acondicionados centrales - Su ubicación esta en una zona mixta (residencial y comercial). Visitado 08/04/2021

Inmueble 6 Barrio Barzal

	
Canon	\$10,000,000
Área	600 M2
Descripción	El inmueble consta de varios desniveles lo que dificulta el acceso a otros espacios - no son apropiados para clientes con discapacidad. El inmueble consta de varios desniveles lo que dificulta el acceso a otros espacios - no son apropiados para clientes con discapacidad. Visitado 08/04/2021

Inmueble 7 Centro Comercial Nogales Plaza

	
Canon	\$8,925,000
Área	243 M2
Descripción	Cuenta con vigilancia 24 horas . Planta de suplencia de energía, Cámaras de seguridad con circuito cerrado de televisión. Incluye Aseo en áreas comunes. Visitado el 8/07/2021

Contexto económico

La economía colombiana se recuperará en los próximos meses y crecerá un 5.5% en 2021 y un 4.8% en 2022, con un camino de recuperación en los próximos dos años, según el informe Situación Colombia realizado por el BBVA Research, que contempla las proyecciones económicas y de finca raíz en 2021 - 2022.

1.2 CONTEXTO TÉCNICO

- Tiempo de ejecución: Hasta el 30 de septiembre de 2023

La edificación cumple con todas la normas vigentes NSR-2010 (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente).

De igual forma a Positiva Compañía de Seguros le corresponde realizar las distintas adecuaciones del mobiliario, cableado estructurado y demás divisiones, las especificaciones de acabados, ornamentación y decoración de fachadas que se indican en el manual de Adecuaciones y Vitrinismo de acuerdo con la necesidad de la Sucursal.

El inmueble cuenta con los siguientes servicios:

1. Servicios públicos con los que cuenta el local: Agua, Energía y Bioagricola
2. Planta de suplencia de energía del centro comercial y se garantiza para los locales.
3. Vigilancia privada 24 horas del centro comercial, incluye un rondero que hace vigilancia a todos los locales.

4. Cámaras de seguridad del centro comercial, con circuito cerrado de televisión que abarcan los locales.

5. Aseo en áreas comunes

6. 2 parqueaderos cubiertos

1.3 CONTEXTO REGULATORIO

La Compañía debe identificar la regulación aplicable al objeto del Proceso de Contratación, tanto la que influye en el mercado del bien, obra o servicio, como la que regula la actividad de los proveedores y compradores de manera particular, incluyendo regulaciones de mercado, de precios, ambientales, tributarias y de cualquier otro tipo, así como las modificaciones recientes a tales regulaciones y el impacto en su aplicación. También debe estudiar si en el sector hay Normas Técnicas Colombianas, acuerdos o normas internacionales aplicables y autoridades regulatorias o de vigilancia.

El diseño fue definido y adecuado a las necesidades actuales de positiva compañía de seguros.

Servicios conexos.

El inmueble cuenta con los siguientes Servicios:

- Ingreso Rampa discapacitados
- Fácil acceso
- Capacidad eléctrica instalada
- Sistema de iluminación
- Sistema de aire acondicionado
- Baterías de baños para hombres y mujeres
- Sensor de humo de la red contra incendio dentro del local.

-

2. ESTUDIO DE LA OFERTA

La Aceptación de oferta de arrendamiento que se pretende suscribir se encuentra sometido a las normas contenidas en el Manual de Contratación de POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A., en lo no contemplado en éste por los Códigos Civil y de Comercio.

Con el propósito de realizar el análisis del sector y materializar los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, POSITIVA COMPAÑÍA DE SEGUROS S.A., identificó que el objeto del presente proceso involucra el sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios de arrendamiento de inmuebles comerciales, con forme a lo establecido en el código de comercio.

Estudio de la oferta

Visita en sitio de todas la opciones estudiadas.

3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

¿Ha contratado la necesidad previamente?	Si <input checked="" type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>
Contratará nuevamente con el mismo proveedor	Si <input type="checkbox"/>	No <input checked="" type="checkbox"/>
En caso de haber respondido afirmativamente, justifique su respuesta		

Considerando que el contrato de arrendamiento No. 595 de 2011, se vencé el 30 de noviembre de 2021. Que las partes están plenamente facultadas para efectuar un contrato nuevo, esto en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, manifestando que es necesario garantizar la continuidad en el desarrollo del objeto social. De igual forma, se tiene la necesidad de continuar con el arriendo pues de interrumpirse la prestación del servicio se puede afectar de manera importante el óptimo funcionamiento de la compañía, en la medida que se desproveería de instalaciones que garantizan la ejecución ordinaria del negocio.

En los últimos años viene consolidándose la normatividad y regulación de los arriendos, junto a un aumento consecuente del canon de arrendamiento ligado al IPC de cada año, acompañando siempre las fluctuaciones económicas del país y la inflación de cada año.

- 2015: 3.66%
- 2016: 6.77%
- 2017: 5.75%
- 2018: 4.09%
- 2019: 3.18%
- 2020: 3.8%
- **2021: 1.61%**

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la mejor opción para Positiva para celebrar el contrato de arrendamiento para la sede de la Sucursal Meta, corresponde a los locales del Centro Comercial Nogales Plaza, por las razones previstas en este documento.

Estudio de la demanda

Recorrido en sitio contemplando las diferentes ofertas

4. FIRMAY FECHA

NOMBRE DE QUIEN ELABORÓ	<i>FIRMA</i>	<i>FECHA DE ELABORACIÓN</i>
Pedro Velandia		13 de septiembre del 2021