FORMATO ESTUDIOS PREVIOS

1. DATOS GENERALES	
Tipo de presupuesto asignado	Recursos corrientes
Nombre del proyecto o de la necesidad	Contrato Arrendamiento de inmueble
2. DATOS DE LA CONTRATACION	
Fecha de elaboración del estudio previo	18 de agosto de 2021
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Adriana Milena Rico Romero
Grupo o área de origen	Mantenimiento e Inmuebles
3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Articulo 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015)	
3.1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento	La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá – Cundinamarca y Amazonas, tiene a su cargo los despachos judiciales y sedes administrativas en la ciudad de Bogotá, Municipios de Cundinamarca y Amazonas, donde debe garantizar el adecuado suministro de bienes y servicios que permitan garantizar la prestación del servicio de acceso a la justicia de manera oportuna y en las mejores condiciones, asimismo deberá garantizar el adecuado manejo de los recursos siguiendo las directrices del Consejo Superior de la Judicatura. De conformidad con el artículo 103 de la Ley 270 de 1996, corresponde al Director Seccional de la Rama Judicial, ejercer en el ámbito de su jurisdicción, administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización y actuar como ordenador del gasto para el cumplimiento de las obligaciones que correspondan. Además, corresponde al Consejo Superior de la Judicatura a través de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá – Cundinamarca, tomar en arrendamiento los inmuebles, oficinas y locales destinados al servicio y funcionamiento de los despachos Judiciales en la ciudad de Bogotá y Municipios de Cundinamarca. Considerando que la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá – Cundinamarca y Amazonas es el ente que debe coadyuvar para el buen desempeño de las funciones propias de las diferentes Despachos Judiciales y Sedes Administrativas de Bogotá D.C. Departamentos de Cundinamarca y Amazonas, se realizó el análisis que se presenta en este informe para determinar las condiciones de una eventual contratación, con el fin de tomar en arrendamiento los inmuebles que se requieren para la ubicación y funcionamiento de archivo de expedientes de los Despachos Judiciales de Bogotá a cargo de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá – Cundinamarca y Amazonas. Que el Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bogotá, Cundinamarca y Amazonas, no cuenta con inmuebles suficientes de su propiedad para el funcionamiento de archivo de expedientes de los Despachos Judiciales de la Rama Judicial de Bogotá y Cundinamarca, materia de la contratación a celebrar. Que la Dirección Ejecutiva Seccional de la Administración Judicial de Bogotá - Cundinamarca y Amazonas, como órgano técnico y administrativo que tiene a su cargo la ejecución de las actividades administrativas de la Rama Judicial, se ve en la necesidad de suscribir contratos de arrendamiento, para garantizar el acceso a la justicia mediante espacios físicos adecuados. El inmueble relacionado, vienen siendo objeto de contratación desde hace varios años, para el funcionamiento de archivo de expedientes de los Despachos Judiciales de Bogotá y de la Rama Judicial de Bogotá - Cundinamarca y son acordes para ello. Así mismo, se encuentra arrendado hasta el 31 de octubre de 2021. Es importante precisar que los inmuebles donde se encuentran ubicados los Despachos Judiciales en Bogotá - Cundinamarca, cuentan con los espacios físicos mínimos necesarios para el funcionamiento de la Administración de Justicia. Así mismo algunos fueron entregados por parte de los arrendadores con las adecuaciones necesarias para el funcionamiento del archivo de expedientes de los Despachos Judiciales, situación ésta que es favorable para la Entidad, toda vez que no se invierten recursos en inmuebles que no son de nuestra propiedad.

	Es pertinente manifestar, que si los inmuebles son aptos para el funcionamiento de la Administración de Justicia, no es favorable realizar traslados cada año a inmuebles diferentes, (en caso de encontrar un inmueble que se ajuste a las características del actual y se pueda realizar una comparación objetiva), toda vez que el traslado genera gastos administrativos elevados, como lo son: transporte, operarios, traslados de líneas telefónicas, conectividad y demás logística; además el costo que le genera a la Nación detener la justicia por el cierre de un Despacho Judicial, en virtud de un traslado que se realiza de acuerdo a la experiencia que tenemos, mínimo en tres días, lo que resulta muy oneroso y genera congestión. Para atender esta necesidad, la Dirección Ejecutiva Seccional, suscribió el contrato de arrendamiento No.126-2020 para tomar bajo esta modalidad, el inmueble objeto del referido contrato suscrito con el señor LUIS FELIPE LOZANO ROBAYO C.C. 79.311.282 como representante legal de la empresa CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERIA FONTIBON. NT. 860.002.017-4. La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá - Cundinamarca en la actualidad, no cuenta con la disponibilidad de predios y espacios propios que cumplan con los requerimientos técnicos mínimos para el funcionamiento del archivo de expedientes. Teniendo en cuenta que el contrato anterior está próximo a vencer y es deber de la entidad tomar en arrendamiento los inmuebles, oficinas y locales destinados servicio y funcionamiento del archivo de expedientes de los Despachos Judiciales de Bogotá a cargo de la Dirección Ejecutiva Seccional Bogotá- Cundinamarca. La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá - Cundinamarca en la actualidad, no cuenta con la disponibilidad de predios y espacios propios para el funcionamiento de archivo de expedientes de los Despachos Judiciales de Bogotá. Por lo anterior y para seguir ocupando los espacios se requiere la suscripción de un nuevo contrato, por las siguientes razones: 1. La inminente necesidad de continuar garantizando el cumplimiento de las funciones a cargo de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá Cundinamarca, ya que en la actualidad no se cuenta con la disponibilidad de espacios propios, para el servicio y funcionamiento de los despachos anteriormente mencionados, con el fin de cumplir el principio de administrar justicia y garantizar el derecho de acceso a la misma, de manera eficaz e ininterrumpida. 2. Conforme a lo preceptuado en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, los servidores públicos al celebrar contratos, deben buscar el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, entre otras obligaciones, por lo que es preciso señalar, que es necesario la celebración de un contrato de arrendamiento, a efectos de mantener las condiciones económicas y financieras, evitar la onerosidad y acordar mecanismos y procedimientos para prever diferencias, evitar la paralización y la afectación grave del servicio público y esencial. 3. Asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación de este servicio público de la "*Administración de Justicia*".
3.2 OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCION	
3.2.1. Objeto contractual	Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 96 G No. 17 B – 49 en la ciudad de Bogotá, el cual consta de un área de 4.259,75 mts2, para el servicio y funcionamiento del archivo de expedientes de los Despachos Judiciales de Bogotá a cargo de la Dirección Seccional Bogotá – Cundinamarca y Amazonas.

3.2.2. Especificaciones Técnicas

Tabla No 1. Ubicación

ítem	Espacios	Área Disponible (M2)	Despachos que funcionan en el inmueble	Plazo	Valor vigencia 2021	Valor vigencia 2022
1	Carrera 96 G No. 17 B – 49	4.259.75	Archivo de expedientes de los Despachos Judiciales de Bogotá	9 meses	$104.022.083,00	$ 364.077.291,00
VALOR TOTAL DEL CONTRATO					**$468.099.374,00**	

Vale la pena aclarar que el inmueble, cuenta con la infraestructura y las condiciones requeridas para ser utilizado para el cumplimiento del objeto contractual, ya que cuenta con todos los servicios públicos los cuales no están incluidos dentro del canon mensual.

3.2.3. Clasificación UNSPSC

De acuerdo al Numeral 3 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1. Del Decreto 1082 de 2015, se procede a identificar el objeto a contratar en el clasificador de bienes y servicios.

Segmento	Familia	Clase	Producto	Descripción del producto
80	13	15	01	Arrendamiento de residencias
80	13	15	02	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
80	13	15	03	Arrendamiento de oficinas portátiles o modulares

3.2.4. Autorizaciones y permisos requeridos para la ejecución del objeto contractual

El Consejo Superior de la Judicatura, compete a los Consejos Seccionales de la Judicatura, conceder autorización previa a los Directores Ejecutivos Seccionales de la Rama Judicial, para la suscripción de los contratos cuya cuantía vaya de cien (100) a tres mil (3.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes en el país y su suscripción corresponda a los Directores Seccionales de Administración Judicial.

Para la celebración del contrato por parte del Consejo Seccional de la Judicatura de Bogotá por valor de suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS ($ 468.099.374,00) M/CTE, incluidos impuestos.

3.2.5. Viabilidad Jurídica

De acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia, para la celebración de contratos es necesario tener en cuenta que esta se realiza con fundamento en el Artículo 85 numeral 3, y Artículo 99 numeral 3 de la Ley 270 de 1996, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Acuerdo No. PCSJA19-11339 calendado del dieciséis (16) de julio de 2019 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura y la Resolución 7025 de 2019, proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

Ahora bien, la ley 80 de 1993 fue concebida para convertirse en el marco normativo de la actividad estatal en lo referente al tema de la contratación, es por lo anteriormente señalado que el artículo 13 señala que: "…*De la normatividad aplicable a los contratos estatales. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley. (Subrayado fuera de texto) …".*

A la luz de lo dispuesto en el artículo 32 de la preceptiva anterior *"…Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, en el* ***derecho privado*** *o en disposiciones especiales,* ***o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad (Negrilla fuera de texto) …".***

Así mismo el artículo 40 de la norma citada preceptúa lo siguiente: *"…Del contenido del contrato estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.*

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes,

	siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración…" La 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", establece en el artículo 2 numeral 4, Literal i) Que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa. Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente: *"…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…".* En razón de lo anterior el Área Jurídica de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá - Cundinamarca, considera jurídicamente viable la celebración de un contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta que los documentos allegados por el propietario cumplen con los requerimientos para poder llevar a cabo la celebración del contrato.
3.3 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DE LA DIRECCION SECCIONAL	
3.3.1. Obligaciones del arrendador	El arrendador deberá sujetarse a las siguientes condiciones técnicas: a) Entregar al arrendatario en la fecha convenida o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento, dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato. b) Efectuar en tiempo y cuando la Dirección Ejecutiva Seccional de administración Judicial Bogotá – Cundinamarca lo requiera, las mejoras necesarias o reparaciones indispensables que requiera el inmueble, de conformidad con lo previsto en el Código Civil. c) Mantener en óptimo estado las redes hidrosanitarias y eléctricas del inmueble, realizando las obras necesarias que requiera la edificación. d) Lavado Desinfección e Impermeabilización de tanques de almacenamiento de agua potable, negras y lluvias, cada (6) meses, como lo establece el decreto Número 1575 de 2006 (por el cual se establece el sistema para la protección y control de la calidad del agua para consumo humano) e) Mantener en óptimo estado el tejado-techo del inmueble, libre de goteras, realizando las obras que requiera la edificación. f) Mantener en óptimo estado y con las respectivas certificaciones el sistema de transporte vertical que hace parte de la edificación. g) Entregar las áreas arrendadas debidamente iluminadas, pintadas y pisos arreglados. h) Mantener la cosa arrendada en estado de servir para el fin que ha sido arrendado, es decir, en realizar durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas las cuales corresponden al arrendatario (art.1985 C.C.). i) Anexar los documentos solicitados previa la suscripción del contrato como son el avaluó comercial del inmueble, paz y salvo por impuestos y valorización, certificación de tradición y libertad actualizado y la certificación o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado de ser el caso. j) Implementación del protocolo de prevención y contención del COVID19, a todo el personal empleado en la ejecución del contrato, así como los elementos y las previsiones necesarias para garantizar la seguridad industrial y protocolo de bioseguridad de acuerdo con las reglamentaciones vigentes en el país. k) Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato.
3.3.2. Obligaciones de la Dirección Ejecutiva Seccional	Además de los derechos que se derivan de la naturaleza del contrato, EL ARRENDATARIO (CONSEJO SUPERIOR) se obliga y se compromete a: a) Cancelar al ARRENDADOR, el valor monetario del canon de arrendamiento dentro del plazo y lugar estipulado en el contrato, de conformidad con lo establecido en la forma de pago. b) Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa del ARRENDADOR

	c) Facilitar al ARRENDADOR, las condiciones necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del contrato. d) Comunicar al ARRENDADOR, por escrito, con la debida oportunidad, las observaciones sobre la ejecución del contrato. e) Nombrar un supervisor del contrato, quien ejercerá las funciones de coordinación y apoyo, teniendo comunicación directa con EL ARRENDADOR. f) Analizar y responder las solicitudes del ARRENDADOR, dentro de los términos del presente Contrato. g) Supervisar la correcta ejecución del contrato. h) Restituir el inmueble en las mismas condiciones que, según el inventario inicial declara haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo, sobre el cual dejará constancia en acta que suscriban las partes. i) Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, de las áreas arrendadas. k) Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato.
3.3.3. Obligaciones Administrativas del Arrendador	a) Suministrar al supervisor designado por la Dirección Ejecutiva Seccional, la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones que contrae. b) Asumir todos los gastos que se ocasionen en relación con la ejecución del contrato. c) Las demás obligaciones relacionadas con la naturaleza del objeto del contrato.
3.3.4. Obligaciones Laborales del Arrendador	Serán obligaciones del propietario como empleador: a) Designar y mantener a costa del propietario durante todo el período de ejecución de del contrato, el personal idóneo que se requiera para la correcta y normal ejecución del mismo, es decir, deberá contar con el personal que atienda los requerimientos de la entidad durante el plazo de ejecución del mismo. b) Pagar oportunamente, los salarios y prestaciones sociales, a todo el personal empleado en la ejecución del contrato, y en general dar estricto cumplimiento a la totalidad de obligaciones, con el sistema integral de seguridad social y parafiscales derivadas de la ejecución de la presente contratación. El incumplimiento de estas obligaciones por parte del contratista, para con sus empleados, podrá generar la imposición de multas sucesivas, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. c) El personal que el contratista ocupe en la ejecución del contrato que se suscriba no tendrá vinculación laboral, personal, civil ni comercial con la Dirección Ejecutiva Seccional. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones estará a cargo y de manera exclusiva del propietario. d) Las demás obligaciones relacionadas con la naturaleza del contrato de arrendamiento.
3.3.5. Obligaciones del supervisor	El ejercicio de la supervisión del contrato será designado por el Director Ejecutivo Seccional, quien ejercerá el control sobre la calidad y el cumplimiento del objeto contratado y tendrá como obligaciones entre otras las siguientes: a) Verificar el cumplimiento del desarrollo del contrato. b) Efectuar los requerimientos a que haya lugar, para el cumplimiento del objeto del contrato. c) Revisar la factura presentada por el arrendador y verificar que corresponda al objeto contratado. d) Exigir a los arrendadores el cumplimiento del contrato y de la totalidad de especificaciones en él contenidas. e) Ejercer la vigilancia y control sobre la ejecución y cumplimiento de las obligaciones de los arrendadores. f) Tramitar ante el área correspondiente el pago del valor del contrato de arrendamiento. g) Presentar ante el Director Ejecutivo Seccional en forma oportuna, debidamente justificadas y soportadas las solicitudes de plazo, valor o las modificaciones de la adición al contrato, con un tiempo prudencial de antelación de quince (15) días calendario y/o dependiendo el plazo de ejecución del mismo e informar cualquier anomalía en la ejecución del contrato. h) Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato, así como las establecidas en Manual de Contratación de la Entidad.
3.4. Modalidad de selección, justificación y	En cuanto a la modalidad de selección, la Ley 1150 de 2007 en su artículo 2, establece las modalidades de selección y en el numeral cuarto, literal i, dispone que la modalidad de selección de contratación directa procederá para el arrendamiento o adquisición de inmuebles.

fundamentos jurídicos	De la misma manera el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11, ordena: "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". Por lo anterior la modalidad de contratación que procede para celebrar un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Carrera 96 G No. 17 B – 49 el cual consta de un área de 4.259,75 mts2, es la modalidad de Contratación Directa. La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá – Cundinamarca y Amazonas, tiene a su cargo los despachos judiciales y sedes administrativas en la ciudad de Bogotá, donde debe garantizar el adecuado suministro de bienes y servicios que permitan garantizar la prestación del servicio de acceso a la justicia de manera oportuna y en las mejores condiciones, asimismo deberá garantizar el adecuado manejo de los recursos siguiendo las directrices del Consejo Superior de la Judicatura. De conformidad con el artículo 103 de la Ley 270 de 1996, corresponde al Director Seccional de la Rama Judicial, ejercer en el ámbito de su jurisdicción, administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización y actuar como ordenador del gasto para el cumplimiento de las obligaciones que correspondan. Por lo anterior, dando cumplimiento al artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del Decreto 1082 de 2015, que establece: "Deber de análisis de las Entidades Estatales. 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 deben revisar los diferentes aspectos para contextualizar y conocer mayores detalles del sector en donde se enmarcan los procesos de "Arrendamiento de Bienes Inmuebles"; conforme a lo preceptuado en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, los servidores públicos al celebrar contratos, deben buscar el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, entre otras obligaciones, por lo que es preciso señalar, que es necesario la celebración de un contrato de arrendamiento, a efectos de mantener las condiciones económicas y financieras, evitar la onerosidad y acordar mecanismos y procedimientos para prever diferencias, evitar la paralización y la afectación grave del servicio público y esencial, como es la administración de justicia, así como, asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación de este servicio. En la actualidad la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá – Cundinamarca y Amazonas, no cuenta con la disponibilidad de espacios propios, para el funcionamiento de despachos judiciales, así que, le corresponde celebrar los contratos de arrendamiento, para poder cumplir el principio de administrar justicia, de manera eficaz e ininterrumpida, razón por la cual se ve en la obligación de contratar inmuebles en calidad de arrendamiento. De otra parte uno de los propósitos de esta Dirección Ejecutiva Seccional es implementar despachos judiciales, modernos, con tecnologías de punta y una adecuada infraestructura, pero sobre todo, con una organización estructurada, contando con el personal eficiente y permanentemente capacitado que brinde un adecuado soporte de apoyo a su labor de Administrar Justicia reduciendo el tiempo de duración de los procesos judiciales y ofreciendo un servicio de Justicia eficiente, para lo cual es necesario contar con espacios acordes para las salas de audiencia y juzgados de la Dirección Ejecutiva Seccional de administración Judicial Bogotá – Cundinamarca y Amazonas.

<table>
<tr><td></td><td>FUNDAMENTO LEGAL: Artículo 85 numeral 3, y Artículo 99 numeral 3 de la Ley 270 de 1996, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Acuerdo No. PCSJA19-11339 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura y la Resolución 7025 de 2019, proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</td></tr>
<tr><td>3.5. Valor estimado del contrato y justificación del mismo</td><td>El valor estimado del contrato es la suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS ($ 468.099.374,00) M/CTE, incluidos impuestos.

El valor mensual del canon de arrendamiento para la vigencia 2021 y 2022, será por la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES ONCE MIL CUARENTA Y UN PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS ($ 52.011.041,61) M/CTE MONEDA CORRIENTE, incluido impuestos.

El actual contrato suscrito para la ubicación y funcionamiento de archivo de expedientes de los Despachos Judiciales de Bogotá, de la Rama Judicial de Bogotá - Cundinamarca., está próximo a vencer y es deber de la entidad tomar en arrendamiento los inmuebles, oficinas y/o locales necesarios para poder cumplir el principio de administrar justicia, de manera eficaz e ininterrumpida.

Por lo anterior en el análisis del sector (Anexo 1), se identifican algunos inmuebles en el municipio que puedan cumplir con las características y condiciones técnicas y administrativas para el cumplimiento del objeto contractual. Adicionalmente se realiza un análisis del precio del mercado inmobiliario y se relaciona cada una de las opciones a contratar. Una vez analizado el mercado este refleja que el valor total estimado para el presente contrato es el más bajo del mercado y se ajusta a las necesidades de la entidad y los requerimientos accesibilidad, seguridad, administrativos y jurídicos.</td></tr>
<tr><td>3.5.1. Certificado de disponibilidad presupuestal</td><td>El contrato será financiado con recursos del presupuesto nacional, correspondiente a la vigencia fiscal del año 2021, según certificado de disponibilidad presupuestal Nos 23421 del veinte (20) de abril de dos mil veintiuno (2021), que afecta el rubro A-02-02-02-007-002, recurso 10, por concepto de “servicios inmobiliarios”, por valor de CIENTO CUATRO MILLONES VEINTIDOS MIL OCHENTA Y TRES PESOS ($104.022.083,00) M/CTE, incluido impuestos, es decir por el periodo de dos (2) meses comprendido entre el primero (01) de noviembre hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2021.

Para la vigencia 2022, se cuenta con autorización de vigencias futuras del Ministerio de Hacienda y Crédito Público mediante oficio No. 2-2021-035516 de fecha nueve (09) de julio de 2021, por la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS ($364.077.291,00) M/CTE, incluido impuestos, por el periodo de siete (7) meses, comprendido entre el primero (01) de enero hasta el treinta y uno (31) de julio de 2022.

Tabla No. 2 Proyección.

<table>
<tr><td colspan="6">Vigencia Actual 2021</td></tr>
<tr><td colspan="2">Unidad Ejecutora</td><td>CDP No.</td><td>Fecha CDP</td><td>Rubro</td><td>Valor CDP</td><td>Valor a Afectar</td></tr>
<tr><td>Tribunales y Juzgados</td><td>27-01-08-001</td><td>23421</td><td>20/04/2021</td><td>A-02-02-02-007-002</td><td>$ 3.519.901.864,00</td><td>$ 104.022.083,00</td></tr>
<tr><td colspan="6">Total, vigencia 2021</td><td>$ 104.022.083,00</td></tr>
<tr><td colspan="7">Vigencia Futura 2022</td></tr>
<tr><td colspan="2">Unidad Ejecutora</td><td colspan="3">No. de oficio Autorización Min. Hacienda y Crédito Público</td><td>Fecha Oficio de Autorización</td><td>Valor a Afectar</td></tr>
<tr><td>Tribunales y Juzgados</td><td>27-01-08-001</td><td colspan="3">2-2021-035516</td><td>09/07/2021</td><td>$ 364.077.291,00</td></tr>
<tr><td colspan="6">Total, vigencias Futuras 2021</td><td>$ 364.077.291,00</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>3.5.2 Forma de pago</td><td>La Nación - Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá – Cundinamarca - Amazonas, pagará al arrendador el valor del contrato por mensualidades vencidas, con la presentación de la factura o cuenta de cobro correspondiente, los pagos quedan sujetos a los recursos que la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público sitúe a la Entidad y a la disponibilidad del PAC, y a la Presentación de factura con los deberes formales establecidos por la DIAN sobre facturación electrónica y requisitos de pago vigentes establecidos por SIIF Noción, a cargo del proveedor o contratista.

a) Por concepto de arrendamiento por el periodo comprendido entre el primero (01) de noviembre y el treinta y uno (31) de diciembre de 2021, la suma de CIENTO CUATRO MILLONES VEINTIDOS MIL OCHENTA Y TRES PESOS (104.022.083,00) M/CTE, incluido impuestos, en dos mensualidades vencidas por la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES ONCE MIL CUARENTA Y UN PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS ($ 52.011.041,61) M/CTE., incluido impuestos.

b) Por concepto de arrendamiento por el periodo comprendido entre el primero (01) de enero de hasta el treinta y uno (31) de julio de 2022, la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS ($364.077.291,00) M/CTE, incluido impuestos, en siete (7) mensualidades vencidas por la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES ONCE MIL CUARENTA Y UN PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS ($ 52.011.041,61) M/cte., incluido impuestos.

Parágrafo: Con relación a la presentación de la factura, la misma, quedará sujeta a los requisitos establecidos por “La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales-DIAN” y a la verificación de la factura de venta electrónica emitida por el contratista, con el fin de confirmar que se cumpla con el parámetro establecido en la circular externa 016, para la Facturación electrónica emitida - Administrador de SIIF Nación.

Tabla No. 3 Valores Mensuales.

<table>
<tr><th colspan="2">BODEGA FONTIBON 1 BOGOTA</th></tr>
<tr><td>Canon Arriendo Mensual 2021 y 2022</td><td>$ 52.011.041,61</td></tr>
<tr><td>Total, Vigencia 2021</td><td>$ 104.022.083,00</td></tr>
<tr><td>Total, Vigencia 2022</td><td>$ 364.077.291,00</td></tr>
<tr><td>Valor Total Contrato Vigencia 2021 y 2022</td><td>$468.099.374,00</td></tr>
</table>

La ruta donde puede realizar la consulta de los pagos se ubica en: http://www.minhacienda.gov.co/MinHacienda/haciendapublica/siifnacion/SIIFNacionConsulta%20de%20pagos.</td></tr>
<tr><td>3.5.3. Incremento del Valor del Canon</td><td>El valor del canon de arrendamiento se reajustará al vencimiento del contrato, en la respectiva acta de liquidación. El precio mensual del arrendamiento se incrementará en el porcentaje del IPC que para tal efecto reporte el DANE para el año inmediatamente anterior, el cual no podrá exceder del 3%, siempre y cuando el contrato haya tenido una duración superior a doce (12) meses. En caso de ser el incremento del IPC negativo, no se hará ningún reajuste.</td></tr>
<tr><td>3.5.4. Salud ocupacional</td><td>El proponente deberá aportar de conformidad con lo previsto en el Acuerdo PSAA16-10560 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura; una certificación suscrita por la A.R.L. o por el representante legal, en la que conste que el ARRENDADOR cuenta con un programa de salud ocupacional y/o que lo está implementando, el cual debe estar enfocado al riesgo correspondiente al objeto del presente proceso de contratación.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.6 CRITERIOS PARA SELECCIÓN</td></tr>
</table>

3.6.1. Justificación de los factores de selección	Con relación a la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, conforme con lo preceptuado en el Decreto 1082 de 2015, 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"*
3.6.1.2 Antecedentes disciplinarios, fiscales y judiciales	La Nación – Consejo Superior de la Judicatura, consultará en las páginas Web de la Contraloría General de la República, la Procuraduría General de la Nación, la Policía Nacional, los antecedentes fiscales, disciplinarios y el certificado de antecedentes judiciales del ARRENDADOR.
3.7. Garantías	De conformidad con lo establecido en el Artículo 7° de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, por la modalidad de selección, la cuantía, el objeto del contrato y la forma de pago, La Nación - Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial De Bogotá – Cundinamarca NO exigirá garantía de cumplimiento al ARRENDADOR.
3.8. Plazo de ejecución	El tiempo de duración estimado para la ejecución del contrato de arrendamiento es de (9) meses periodo comprendido entre el primero (1) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno (31) de julio de dos mil veintidós (2022).
3.9. Lugar de ejecución del contrato	Carrera 96 G No. 17 B – 49 en la ciudad de Bogotá D.C.
3.10. Acuerdos y Tratados Internacionales en materia de contratación pública.	La contratación de la que trata el presente estudio previo no se encuentra cobijada por Acuerdos Internacionales y Tratados Internacionales vigentes para el estado de Colombia, por cuanto la Rama Judicial se encuentra en el listado de entidades públicas cubiertas.
3.11. Responsable	Luis Fernando Vargas Fajardo.
Cargo	Coordinador Área de Mantenimiento e Inmuebles.
Firma	
Funcionario que proyectó	Adriana Milena Rico Romero
Funcionario que revisó	Elizabeth Camuan