ESTUDIO ECONOMICO DEL SECTOR (DECRETO 1082 DE 2015)

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 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.

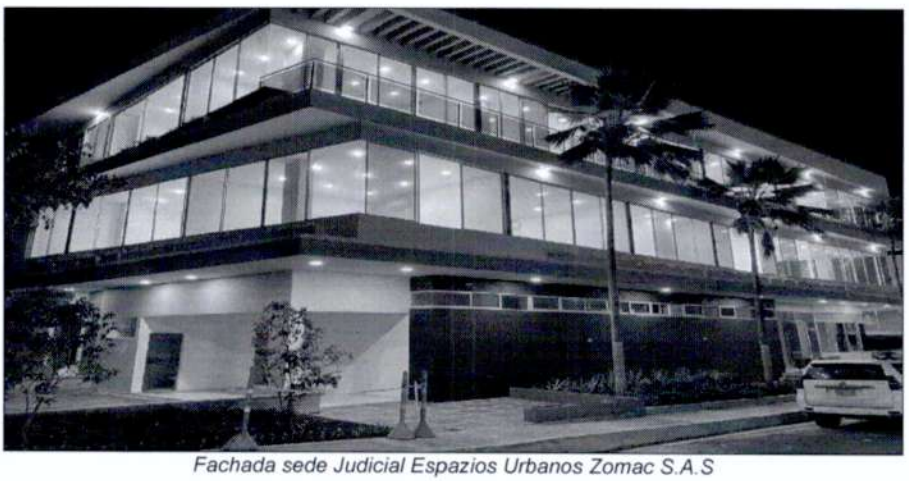
OBJETO: Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Neiva, el arrendamiento y/o alquiler de un bien inmueble para el funcionamiento del Tribunal y Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia (C).



Fachada Principal Sede Judicial Espazios Urbanos Zomac S.A.S



Zona de parqueadero Sótano Espazios Urbanos Zomac S.A.S



Fachada sede Judicial Espazios Urbanos Zomac S.A.S

JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva, en virtud del artículo 103 de la Ley 270 de 1.996, tiene como funciones, la de "Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización", así como, "Suscribir en nombre de la Nación-Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse. (...)", para ello, requiere poner en marcha toda la logística necesaria tendiente a que su misión principal se lleve a cabo de manera eficaz y oportuna.

Que el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE NEIVA, cuenta solamente con tres (3) inmuebles propios, ubicados en los municipios de Florencia, Puerto Rico y Albania, en los cuales se encuentran ubicados Juzgados Promiscuos Municipales, Promiscuos de Familia, Promiscuos del Circuito, Civil Municipal, Civil del Circuito, Penales Municipales, Penales del Circuito, Pequeñas Causas Laborales, Laborales del Circuito, Restitución de Tierras, Juzgados de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad, Centros de Servicios Judiciales, Consejo Seccional de la Judicatura, Comisión de Disciplina Judicial y archivo

central. En los demás municipios la Entidad no cuenta con inmuebles- predios propios, por lo que se ha visto en la necesidad de realizar contratos de arrendamiento así:

No	MUNICIPIO	Necesidad de Funcionamiento
1	MORELIA	Juzgado Promiscuo Municipal
2	BELEN DE LOS ANDAQUIES	Juzgado Promiscuo Municipal, Juzgado Promiscuo del Circuito y Juzgado Promiscuo de Familia
3	SAN JOSE DEL FRAGUA	Juzgado Promiscuo Municipal
4	CURILLO	Juzgado Promiscuo Municipal
5	MILAN	Juzgado Promiscuo Municipal
6	VALPARAISO	Juzgado Promiscuo Municipal
7	SOLANO	Juzgado Promiscuo Municipal
8	SOLITA	Juzgado Promiscuo Municipal
9	CARTAGENA DEL CHAIRA	Juzgado Promiscuo Municipal
10	SAN VICENTE DEL CAGUAN	Juzgado Promiscuo Municipal
11	PUERTO RICO	Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito
12	EL DONCELLO	Juzgado Promiscuo Municipal
13	EL PAUJIL	Juzgado Promiscuo Municipal
14	LA MONTAÑITA	Juzgado Promiscuo Municipal
15	FLORENCIA	Tribunal y Juzgados de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa del Caquetá y Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia

Por tal razón, para el funcionamiento del Tribunal y Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia (C), LA DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE NEIVA, desde el 1 de octubre de 2020, se ha visto en la necesidad de suscribir contratos de arrendamientos del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa en la ciudad de Florencia, con la Sociedad ESPAZIOS URBANOS ZOMAC S.A.S identificada con el NIT. 901131346-3 representada legalmente por el señor Otto Luis Olaya Segura, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.635.298 expedida en Florencia, iniciando con el contrato de arrendamiento No. 12-ARR005 de 2020; inmueble que cuenta con una área aproximada de 2.300 m² y cumple con las especificaciones técnicas, arquitectónicas y de seguridad que exige el Consejo Superior de la Judicatura, para su funcionamiento.

Que dicho vínculo contractual obedeció a que el inmueble donde se encontraba la Jurisdicción Contenciosa Administrativa del Caquetá, llegó al punto de no cumplir con las condiciones técnicas, arquitectónicas y de seguridad que se requerían para ubicar allí Cuatro (4) Juzgados, Cinco (5) Despachos de Magistrados, Una (1) Secretaria, Dos Salas de Audiencia y su respectivo archivo, sumado a ello, el Palacio de Justicia "Gerardo Cortes Castañeda" de la ciudad de Florencia - Caquetá, no disponía de los espacios físicos necesarios para el funcionamiento de esta Jurisdicción.

Así mismo, emerge imperioso indicar que se agregó a lo anterior que el Palacio de Justicia de conformidad a las conclusiones y recomendaciones de la consultoría de los estudios: *"Geotécnico, vulnerabilidad sísmica, patología estructural y alternativas de diseño de reforzamiento estructural de los elementos estructurales y no estructurales de acuerdo con las nuevas normas Colombianas Sismo Resistentes NSR -10 para la Torre A y Torre B del edificio Palacio de Justicia "Gerardo Cortes Castañeda" ubicado en el Barrio Siete de Agosto de la ciudad de Florencia Caquetá"*, realizados en los años 2014 y 2015, por la empresa MENTOR GROUP S.A.S, donde opera el grueso de Despachos Judiciales de la ciudad de Florencia, requiere entre otras acciones, la de evacuar el edificio, o en su defecto, la de quitar peso al mismo.

Corolario a lo arriba expuesto, y en atención a que el contrato de arrendamiento No 12-ARR006 de 2020, suscrito con la Sociedad ESPAZIOS URBANOS ZOMAC S.A.S identificada con el NIT. 901131346-3, realizado por el término de doce (12) meses, contados a partir del 01 de noviembre de 2020 se encuentra próximo a vencer, y que el bien inmueble en comento, viene siendo tomado en arriendo por cumplir con las condiciones técnicas, arquitectónicas y de seguridad que exige el Consejo Superior de la Judicatura, se deben adelantar los estudios previos y el análisis del sector, para determinar la necesidad y conveniencia de realizar la apertura de un proceso de contratación directa, que permita la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento para el funcionamiento del Tribunal y Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia ©, con sus respectivas salas de audiencia y archivo activo que maneja cada despacho, con un plazo de ejecución de nueve (09) meses comprendidos entre el 01 de noviembre de 2021 hasta el 31 de julio de 2022, teniendo en cuenta que la Entidad persiste con la necesidad y que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por cambio de gobierno, solo autorizo recursos presupuestales por vigencias futuras hasta el mes de julio de 2022.

Que sumado a lo anterior y en aplicación al M E M O R A N D O DEAJIFM21-453 del 25 de agosto de 2021, emanado de la Unidad de Informática de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, en el cual emite recomendaciones a tener en cuenta para el arrendamiento de inmuebles, entre los que señala:
1. Que el inmueble a arrendarse ya debe poseer infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos.
2. Debe contar con red regulada de energía eléctrica para evitar daños ante variaciones de la corriente eléctrica.
3. Preferir edificaciones que ya cuenten con infraestructura de continuidad de energía eléctrica (Planta eléctrica, UPS); de lo contrario no puede haber funcionamiento de la infraestructura tecnológica en caso de interrupciones de energía.

Con base en el párrafo anterior, se tiene y como se ha venido enunciando, el inmueble que se tiene previsto tomar nuevamente en calidad de arrendamiento, cumple con las recomendaciones sugeridas por la Unidad Informática de la DEAJ.

BENEFICIOS OBTENIDOS CON LAPRESENTE CONTRATACION

✓Ubicación en el casco urbano de la ciudad de Florencia Caquetá.

- ✓Área del inmueble de 2.300 m²
- ✓El inmueble se encuentra ubicado, cerca de las entidades como la Alcaldía Municipal, Policía Nacional, Entidades Bancarias, DIAN, Notarias, todo esto en busca de la seguridad de los servidores públicos que laboran allí y del público en general.
- ✓Oficinas, y salas de audiencias, ya se encuentran adecuadas con forme a sus áreas con el mobiliario – archivo, redes de voz y datos necesarios para el ejercicio de las funciones de los servidores.
- ✓Inmueble construido de acuerdo a las especificaciones técnicas, arquitectónicas y de seguridad que requiere el Consejo Superior de la Judicatura.
- ✓La entidad se ahorra el valor que costaría el traslado de los bienes muebles y o adecuaciones necesarias, al arrendar otro inmueble.
- ✓Inmueble que se encuentre construido en material y pisos en cerámica, pintura en vinilo, y baños debidamente enchapados, etc.
- ✓Espacios divididos para la ubicación de un mínimo de (Nueve (9) Despachos para Magistrados, Cinco (5) Despachos para Jueces, Dos (2) Secretarias, Dos (2) Salas tipo A, Cuatro (4) Salas tipo B, Dos (2) Salas Plenas para Magistrados y un (1) auditorio
- ✓Servicios de Energía, Agua y teléfono.
- ✓Aires acondicionados
- ✓Ascensor
- ✓Red contra incendios
- ✓Instalación de redes de voz y redes de datos para un mínimo de 75 puestos de trabajo
- ✓Acceso a Personas con discapacidad, movilidad reducida y de la tercera edad
- ✓Planta eléctrica
- ✓De fácil acceso y ubicación para los usuarios de la Administración de Justicia

Teniendo en cuenta la fecha de terminación del contrato No. 12-ARR006 de 2020, esta Coordinación Administrativa, mediante oficio CAFLO21-364 del 6 de septiembre de 2021, le comunicó al representante legal de la firma Espazios Urbanos Zomac S.A.S, la intensión de querer continuar con el arrendamiento del inmueble ubicado, en la Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa de la ciudad de Florencia (C), solicitando igualmente el envío de los siguientes documentos para efectos de adelantar el proceso de contratación directa y posterior legalización del contrato:

- ➢Escrito manifestando el interés en acceder en calidad de arrendamiento el inmueble en mención, (Número telefónico o celular, dirección de residencia y correo electrónico si lo tiene) relacionando el valor del canon, los metros cuadrados.
- ➢Fotocopia de la cedula de ciudadanía
- ➢Avaluó comercial del inmueble.
- ➢Certificado Matricula Inmobiliaria y/o certificado de libertad y tradición con vigencia no mayor a tres (3) meses.
- ➢Copia de la Escritura del Inmueble
- ➢Paz y salvo por impuestos y valorización
- ➢Certificado o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado
- ➢Certificado de Existencia y Representación Legal o de Inscripción de documentos – (si lo amerita)
- ➢Fotocopia del Registro Único Tributario RUT actualizado - Actividad 6810 / 6820.

- En el evento que el propietario autorice a otra persona, anexar el poder autenticado por notaria y fotocopia de la cedula del autorizado.
- Certificación bancaria
- Formato Información Beneficiario Cuenta
- Certificación donde se indique que el contratista adoptará e implementará el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial, durante toda la ejecución del contrato de arrendamiento que se suscriba con la Rama Judicial
- Certificado de Cumplimiento de Seguridad Social y Aportes Parafiscales de la Sociedad Espazios Urbanos Zomac S.A.S
- Anexo Compromiso anticorrupción
- Oficio manifestando bajo gravedad de juramento de:

    - a) No hallarse incurso en las inhabilidades e incompatibilidades de que trata la ley 80 de 1993, artículos 8o. y 9o., y demás normas concordantes.
    - b) Tener conocimiento de los deberes y sanciones impuestas en virtud de la ley 734 de 2002, Código Disciplinario Único.
    - c) No ser deudor moroso con el Estado, por no tener obligaciones pendientes de pago con éste o por tener un acuerdo de pago vigente (Ley 863 de 2003, artículo 66).

Que para garantizar la disponibilidad presupuestal del presente proceso de contratación directa, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva, mediante oficios DESAJNEO21-1029 de fecha 23 de abril de 2021, solicitó al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, la autorización de cupo para comprometer vigencias futuras hasta el 31 de julio del 2022, con el fin de realizar la contratación de los arrendamiento de inmuebles, por el termino de nueve (09) meses comprendidos entre el 01 de noviembre de 2021 hasta el 31 de julio de 2022, las cuales fueron autorizadas por el Ministerio de Hacienda mediante oficio No.2-2021-035516 del 9 de julio de 2021 por valor de $1.506.983.926.oo Pesos ML, valor que incluye todos los procesos de arrendamientos de la Dirección Seccional.

Que mediante Circular DEAJC21-23 de fecha 06 de abril de 2021, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, fijó los lineamientos para la contratación con VIGENCIAS FUTURAS 2022 enunciado en el literal 2 *" En el cálculo del valor del contrato para el periodo que cubre la vigencia futura, es importante considerar que el incremento estimado de una vigencia a otra no puede ser superior al escenario macroeconómico proyectado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público en el Anexo 1 de la Circular Externa 003 del 19 de febrero de 2021, el cual presenta entre otros, una inflación del 2,4% para el 2021. Se sugiere utilizar el mismo porcentaje para la proyección de la vigencia 2022 (hasta el 31 de julio)"*

De conformidad a lo anterior, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva, requiere adelantar el proceso bajo la modalidad de contratación directa, con el señor Otto Luis Olaya Segura, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17.635.298 expedida en Florencia, en su calidad de representante legal de la firma Espazios Urbanos Zomac S.A.S, Nit. 901.131.346-3, inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa de la ciudad de Florencia (C) con un área aproximada de 2.300 m², con espacios físicos necesarios para el funcionamiento de los Despachos Judiciales de la

Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá, conformados por: Cinco (5) Juzgados Administrativos, Una (1) Secretaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, Cuatro (4) Despachos de Magistrados del Tribunal Administrativo del Caquetá, tres (3) salas de audiencias y una (1) sala plena.

Así mismo, se requieren espacios para el funcionamiento del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia que comprende cinco (5) despachos de Magistrados, Una (1) Secretaria, Dos (2) salas de audiencias y una (1) sala plena.

En virtud de lo anterior se estaría destinando espacios para setenta y cinco (75) servidores judiciales, incluido cargos de Descongestión.

Es importante aclarar que este proceso de contratación directa se encuentra registrado en el Plan Anual de Adquisiciones Vigencia 2021, publicado en debida forma en la Plataforma de www.colombiacompra.gov.co SECOPII

En atención al anterior requerimiento, el Comité Estructurador y Evaluador presenta el siguiente estudio y documentos Previos, para contratar el servicio requerido y continuar con el presente proceso con los términos ya mencionados.

En este contexto resulta recomendable adelantar un proceso de contratación de conformidad con el objeto, términos y condiciones que se explican a continuación y para lo cual se publicará la respectiva invitación publica en la página WEB de contratación: www.colombiacompra.gov.co.(**SECOPII**) con el fin de recibir las ofertas pertinentes.

Relación estratégica del objeto contractual

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias. Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual puede definir estándares de calidad en los bienes y servicios a suministrar, que los interesados deban acreditar para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Atendiendo a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, respecto del deber de las entidades estatales de efectuar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso y en concordancia con el artículo

2.2.1.2.5.2. del mencionado decreto, la Entidad adoptará los lineamientos establecidos en los manuales y guías diseñados e implementados por Colombia Compra Eficiente.

El análisis del sector cubre cuatro áreas:

1. Aspectos generales.
2. Estudio de la oferta.
3. Estudio de la demanda.
4. Análisis financiero del sector

1. ASPECTOS GENERALES

DEFINICIONES

ACTA DE INICIO	Es el documento suscrito por el supervisor o interventor y el contratista en la cual se deja constancia de que se han cumplido los requisitos de ejecución del contrato y se estipula la fecha de inicio del plazo pactado. Será obligatoria cuando así se establezca en la minuta correspondiente.
ARRENDADOR	Es el propietario del bien y por supuesto, es quien que se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. (0http://www.gerencie.com/arrendador-y-arrendatario.html).
ARRENDAMIENTO	Se llama arrendamiento a la cesión, adquisición del uso o aprovechamiento temporal, ya sea de cosas, obras o servicios, a cambio de un valor. (http://www.definicionabc.com/derecho/arrendamiento.php)
ARRENDATARIA	Es la persona que adquiere el derecho a usar un activo a cambio del pago de un canon. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona física o jurídica que alquila un bien". (http://www.gerencie.com/arrendador-y-arrendatario.html)
AVALUÓ	Acción y efecto de valuar; esto es, de fijar la estimación de una cosa en la moneda del país, o la indicada en el negocio de que se trate"
BIEN INMUEBLE	Aquel bien que dada su naturaleza está fijo en un lugar determinado y en consecuencia es difícil o imposible su traslado" (www.enciclopedia -jurídica b¡z14 com)
CANON	Prestación económica que generalmente consiste en el pago de una suma de dinero, impuesta por el estado al permisionario o concesionario de uso del dominio público. La pensión que se paga, en reconocimiento del dominio directo del algún predio, por la persona que tiene el dominio útil del mismo, documento fuente (www.enciclopedia -juridica.biz14.com).
CERTIFICADO DE	Es un documento público en el que constan los datos

TRADICIÓN Y LIBERTAD	jurídicos de un predio y la posesión actual y anterior del mismo, (www.lexdir.co)
DANE	El Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DAÑE- es la entidad responsable de la planeación, levantamiento, procesamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia", (www.dane.gov.co).
DISCAPACIDAD	Es aquella condición bajo la cual ciertas personas presentan alguna deficiencia física, mental, intelectual o sensorial que a largo plazo afectan la forma de interactuar y participar plenamente en la sociedad. (wikipedia.org/wiki/).
ESCRITURA PÚBLICA	Es un instrumento, una herramienta notarial, que contendrá una o varias declaraciones realizadas por las personas que intervienen en el acto o en el contrato en cuestión. (www.definicionabc.com)".
ESTUDIOS PREVIOS	Estudios, análisis y trámites, debidamente documentados, que sirven de soporte para la elaboración del proyecto de pliego de condiciones, pliegos definitivos y del contrato, de manera que los proponentes o el eventual contratista respectivamente, puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la Entidad.
IPC	El índice de precios al consumidor -IPC- mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos períodos de tiempo representa la inflación observada endicho lapso. El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (DAÑE), (www.banrep.gov.co)
PIB	El Producto Interno Bruto es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado. El PIB es un indicador representativo que ayuda a medir el crecimiento o decrecimiento de la producción de bienes y servicios de las empresas de cada país, únicamente dentro de su territorio. (www.economia.com.mx)
POT	El Plan de Ordenamiento Territorial es la norma que define cómo puede la ciudad hacer uso de su suelo y dónde están las áreas protegidas, en qué condiciones se puede ubicar vivienda, actividades productivas, culturales y de esparcimiento, (www.sdp.gov.co)
SECOP (Sistema Electrónico para la Contratación Pública)	Medio de información oficial de toda la contratación realizada con dineros públicos. El SECOP es el punto único de ingreso de información para las entidades que contratan con cargo a recursos públicos. (www.colombiacompra.gov.co)
	Figuras jurídicas establecidas para que las entidades

SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA	públicas cumplan el deber de vigilancia, control y seguimiento de la ejecución de los contratos estatales que propende por la satisfacción del interés general y la salvaguarda de los recursos públicos involucrados.
CUCI	Clasificación uniforme para el comercio internacional
PP	Puntos porcentuales
Vivienda de interés social (VIS)	Son todas aquellas soluciones de vivienda que se clasifica teniendo en cuenta el precio de adquisición. https://www.dane.gov.co/
Vivienda No VIS	Es aquella que supera en precio de venta los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) https://www.metrocuadrado.com/

A.1 Análisis del mercado

Las actividades económicas de producción y distribución de bienes y servicios son muy diversas y las realizan las empresas o el sector público. Dada la gran variedad de las mismas tradicionalmente se han agrupado en tres categorías o **sectores económicos**. Según otros criterios, se clasifican en cuatro los sectores de la producción **también llamados sectores de ocupación** que a su vez pueden subdividirse en sectores parciales por actividad. Estos sectores económicos están interrelacionados y se necesitan mutuamente.

- Un sector se divide en subsectores.
- Un sector se divide en ramas de la actividad.
- En una rama de actividad hay varias actividades.

1. Sector primario, comprende aquellas actividades relacionadas directamente con los recursos naturales sin que éstos se transformen, dedicadas solamente al desarrollo de los mismos. Incluye la Agricultura, la Ganadería, la Pesca, la Minería, etc.

2. Sector secundario o industrial, abarca todas las actividades que transforman físicamente las materias primas o bienes en otros más aptos para el consumo. Estas actividades fabriles son muy diversas: energía, textil, metal, maquinaria, química, electrónica, automóvil, y un largo etcétera.

La clasificación tradicional incluye la **construcción**, pero debido a la gran importancia de esta industria y a sus particularidades, con frecuencia se la considera de manera independiente.

3. Sector terciario o de servicios, engloba al resto de actividades no incluidas en las categorías anteriores, caracterizadas por proporcionar la prestación de servicios, ya que no produce bienes, sino servicios: comercio, sociales, culturales, enseñanza, sanidad, transporte, Información y comunicación, turismo, banca, servicios profesionales, el gobierno etc.

Respecto de los arrendamientos, estos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios, los cuales *"(…) engloban no los bienes que*

se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas…".

El sector terciario está compuesto de las partes "*blandas*" de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía. Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia y el debate entre otros. Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

- Gobierno
- Salud / hospitales
- Eliminación de desechos
- Educación
- Banca
- Seguros
- Servicios Financieros
- Servicios Legales
- Medios de Comunicación
- Ventas al por menor
- Casinos
- Turismo
- Franquicias
- **Inmobiliarias** (Subrayado fuera de texto)
- Seguridad
- Hotelería
- Telecomunicaciones
- Transporte
- Comunicación
- Mercadeo

Clasificación industrial de las actividades del sector terciario (según entidades estadísticas):

- Comercio al por menor y al por mayor
- Transporte y almacenamiento
- Transporte aéreo
- Alojamiento y servicios de comida
- Información y comunicaciones
- Actividades financieras y de seguro
- Actividades inmobiliarias
- Actividades profesionales, científicas y técnicas
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo
- Administración pública y defensa
- Educación

•Actividades de atención de la salud humana y asistencia social
•Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación
•Actividades de asociación

La producción de la información es también considerada como parte del sector terciario de la economía, aunque para algunos constituye un nuevo sector. Hay actividades que pueden ser consideradas a la vez de dos sectores este es el caso de las obras públicas, prestan un servicio a la sociedad, pero a la vez implican la construcción de infraestructura que es considerada como parte del sector secundario. El sector terciario es el más importante en las economías desarrolladas, es decir es una economía con una estructura basada en los servicios. Es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y a la comunicación de la información.
https://www.actividadeseconomicas.org/2012/02/actividades-terciarias.html.

4. Sector cuaternario, produce servicios altamente intelectuales tales como investigación, desarrollo, innovación e información. Es el segmento de la economía colombiana que se basa en el conocimiento aplicable a alguna actividad de negocio, que generalmente involucra la provisión de servicios. Dentro de este sector no se encuentra la producción o realización de bienes de consumo o bienes de capital. En el sector cuaternario se presentan las actividades que brindan cierto servicio en general a la comunidad, empresas y personas.

La actividad económica sobre la cual recae el presente proceso se encuentra enmarcada dentro del **sector terciario de la economía**, conformado por el subsector servicios, en particular, por la prestación de servicios específicamente el arriendo de un bien inmueble para el funcionamiento del Tribunal y Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia (C).

A que se le denomina alquiler de bien inmueble: Se conoce como alquiler al proceso mediante el cual dos partes efectúan la cesión temporal de un bien o servicio a cambio de una contraprestación que generalmente es de tipo económico.

Es muy común que se identifique el concepto de alquiler con el de **arrendamiento**. Al igual que sucede en este último, se da el caso de un acuerdo entre una parte **arrendadora** y una **arrendataria** mediante la cual se disfruta de un determinado bien tras el debido pago de una compensación económica.

De hecho, a menudo suele entenderse que el concepto de alquiler se refiere específicamente a la acción de afrontar un arrendamiento entre dos partes.

El pago de un alquiler puede tener lugar en solo momento como pago único, aunque es mucho más frecuente que se realice por medio de pagos periódicos o cuotas (generalmente mensuales)

Ahora bien teniendo en cuenta que la Ley 820 del 2003, que estableció el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, permite a los arrendadores incrementar ese valor,

cada 12 meses, hasta en una proporción que no sea superior al 100 % del incremento que haya tenido el IPC en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste.

Sin embargo, es necesario recordar los requisitos dispuestos por el legislador para hacer efectivo el nuevo valor:

-No puede exceder el 1 % del valor comercial del inmueble o de la parte que esté arrendada. Esa estimación no puede superar el equivalente a dos veces el avalúo catastral vigente.

-El monto del incremento, así como la fecha en que se hará efectivo, debe ser informado al arrendatario por escrito, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato. De lo contrario será inoponible al arrendatario.

No obstante, si el arrendatario, voluntariamente, pagó el reajuste del canon, no tiene derecho a solicitar el reintegro alegando la falta de la comunicación.

Cómo se mueve la vivienda en Colombia en el 2021?

Del sector vivienda, durante el primer semestre de 2021, según datos revelados por Galería Inmobiliaria, se registraron 109.342 unidades de vivienda nueva comercializadas en el país. "Es la primera vez en la historia de Colombia que se compran más de 100 mil viviendas VIS y No VIS en los primeros 6 meses del año. Así, el de 2021 se convierte en el mejor primer semestre de la historia para la comercialización de vivienda. Este récord es similar al total de viviendas compradas en todo el 2013, además es comparable a comercializar todas las viviendas de una ciudad del tamaño de Neiva en tan solo seis meses. Estos resultados demuestran que la reactivación es una realidad, y que el mercado de la vivienda en nuestro país ha alcanzado una escala de ventas sin precedentes", afirmó Jonathan Malagón, ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio. Al comparar este primer semestre con el mismo periodo de 2020, se evidencia un crecimiento anual de 63%. Por segmentos, la vivienda de interés social presentó una variación anual de 61% y el segmento No VIS de 67%. Este desempeño se ha logrado por un aumento en la escala de ventas mensuales. Durante el mes de junio de 2021 los colombianos compraron 17.815 unidades en el país, logrando incrementar en 68% la cifra frente a junio de 2020 y alcanzado el récord histórico para un sexto mes del año. Por segmentos, la vivienda de interés social sigue impulsando este excelente desempeño al alcanzar las 12.932 unidades, cifra histórica para un mes de junio. Por su parte, el segmento No VIS con 4.883 unidades comercializadas también alcanzó el mejor junio en ventas desde 2016, con un incremento de 89% frente al año pasado.1 Por su parte, el DANE evidenció que en el segundo trimestre de 2021, en 20 áreas de influencia se censó un total de 27.472.563 m2 para vivienda. De ese total, 17.945.229 m2 se encontraron en proceso de construcción, de los cuales 16.181.433 m2 fueron apartamentos y 1.763.796 m2 fueron casas; así mismo, 6.849.171 m2 correspondieron a obras paralizadas (4.366.485 m2 a apartamentos y 2.482.686 m2 a casas) y 2.678.163 m2 correspondieron a obras culminadas (2.231.585 m2 a apartamentos y 446.578 m2 a casas).
https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/primer-semestre-de-2021-historico-en-compra-de-vivienda-para-colombia
https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis

Información II trimestre 2021

En el segundo trimestre de 2021, en 20 áreas de influencia se censó un total de 27.472.563 m² para vivienda. De ese total, 17.945.229 m² se encontraron en proceso de construcción, de los cuales 16.181.433 m² fueron apartamentos y 1.763.796 m² fueron casas; así mismo, 6.849.171 m² correspondieron a obras paralizadas (4.366.485 m² a apartamentos y 2.482.686 m² a casas) y 2.678.163 m² correspondieron a obras culminadas (2.231.585 m² a apartamentos y 446.578 m² a casas).



COMPORTAMIENTO DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA 2021

OFERTA DE VIVIENDA EN COLOMBIA: NUEVA, USADA Y EN ARRIENDO

Bogotá (32,12%), Medellín (22,78%), Barranquilla (10,99%) y Cartagena (7,55%) presentaron la mayor oferta de inmuebles en arriendo y venta durante el primer trimestre del año.

¿Qué hace tan atractivas a estas ciudades? Estas capitales conectan con el resto del país, se destacan por sus actividades comerciales y por su desarrollo inmobiliario.



COMPORTAMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

IPC ARRENDAMIENTO EFECTIVO POR CIUDAD

En materia de arrendamientos y de acuerdo a cifras del DANE, en febrero del 2021 el índice de precios al consumidor (IPC) disminuyó en 1.6 respecto a febrero del 2020. A continuación, te compartimos este comparativo anual que evidencia cómo han cambiado los precios de arrendamiento de febrero del 2021 respecto al mismo mes del año anterior.

IPC Arrendamiento efectivo por ciudad
Variación anual

Ciudad	Febrero		
	2020	2021	Diferencia
Barranquilla	3.30	1.43	-1.9 ↓
Bogotá	2.70	0.65	-2.0 ↓
Bucaramanga	1.88	0.25	-1.6 ↓
Cali	3.35	2.35	-1.0 ↓
Cartagena	2.44	0.89	-1.5 ↓
Cúcuta	1.69	1.89	0.2 ^
Manizales	3.98	2.74	-1.2 ↓
Medellín	2.98	1.84	-1.1 ↓
Monteria	2.43	0.65	-1.8 ↓
Neiva	-0.22	1.37	1.6 ^
Pasto	3.62	0.37	-3.3 ↓
Pereira	2.94	3.10	0.2 ^
Villavicencio	1.10	-1.41	-2.5 ↓
TOTAL NACIONAL	2.68	1.11	-1.6 ↓

Fuente: Información DANE
https://emporiobienes.com/comportamiento-de-la-vivienda-en-colombia-2021/

Relación estratégica del objeto contractual

El proyecto de arrendamientos de sedes destinadas al funcionamiento de las diferentes dependencias de la Entidad se encuentra enmarcado en plan anual de adquisidores.

PERSPECTIVA	PROCESOS INTERNOS	APRENDIZAJE, TECNOLOGIA Y CONOCIMIENTO		FINANCIERA
Objetivo	Garantizar una atención y efectiva al ciudadano	Fortalecer la gerencia interna	Mejorar la efectividad del sistema integral de gestión	Optimizar recursos presupuestales
Logros	Atender y orientar al ciudadano	Optimización de los procesos y recursos organizacionales	Optimización de procesos y procedimientos	Asignar efectivamente los recursos de acuerdo al plan de necesidades-Plan Estratégico
	Fortalecer la participación ciudadana	Generar cultura de la medición control y seguimiento	Mejorar la capacidad de respuesta institucional y los resultados	

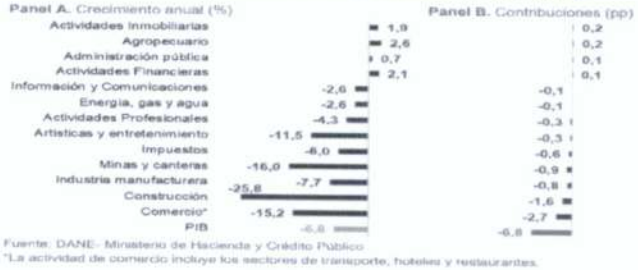
GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN DEL SECTOR

GREMIOS QUE COMPONEN EL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA.	
FEDELONJAS	**FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ** Entidad sin ánimo de lucro, propende por el desarrollo, crecimiento, mejoramiento y expansión del sector inmobiliario nacional ejerciendo representatividad gremial a nivel nacional e internacional, brindando apoyo a entidades públicas y privadas, organizando y fortaleciendo el ejercicio de la actividad inmobiliaria, generando espacios académicos y de investigación, armonizando las normas técnicas internacionales al país, prestando servicios relacionados con el sector inmobiliario en un marco jurídico, ético, de calidad y profesional.
FIABCI	**FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE ADMINISTRADORES DE BIENES INMUEBLES Y AGENTES INMOBILIARIOS** Federación de Organizaciones de negocios de profesionales del sector inmobiliario, presente en 60 países. La **FIABCI** es una organización no gubernamental cuyo objetivo es ayudar a sus miembros a que les den una dimensión internacional a sus negocios.
CORALONJAS	**CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ** La Corporación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz "**CORALONJAS**", es el gremio inmobiliario que agrupa entidades jurídicas y personas naturales, profesionales en diversas áreas, quienes han enfocado sus labores a la valoración de bienes y al mercado inmobiliario nacional.
	CONSEJO DE LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE DE COLOMBIA El Consejo de la construcción sostenible de Colombia o Colombia Green Building Council, es una red de personas, empresas y entidades que promueve la transformación de la industria de la construcción para logran un entorno responsable con el ambiente y bienestar de todos los colombianos.
CAMACOL CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN	**CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN CAMACOL** La Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL, es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro, que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la Cadena de Valor de la Construcción. CAMACOL se creó en Medellín el 14 de septiembre de 1957 como iniciativa de un grupo de industriales y empresarios colombianos reunidos en la primera convención nacional de constructores. El fundamento; para crear a CAMACOL fue la necesidad de constituir una entidad que velara por los intereses de la industria de la construcción y que estuviera constituida por constructores, representantes de la industria y del comercio.

Análisis del crecimiento por sectores económicos

Muchas actividades económicas presentaron caídas en su producción por el confinamiento realizado a nivel nacional desde marzo de 2020 y por el contexto internacional desfavorable. El confinamiento se realizó con el fin de evitar la propagación del virus, generando cierres económicos equivalentes al 31,0% de la actividad productiva al inicio de la pandemia. Consecuentemente, el Gobierno implementó un plan de reapertura económica en el que los diversos sectores productivos reiniciaron sus operaciones gradualmente. Así, las restricciones afectaban tan solo el 5,0% de las actividades económicas al cerrar el año. Las únicas actividades económicas que presentaron crecimientos positivos durante 2020 fueron las actividades agropecuarias (2,6%), financieras (2,1%), inmobiliarias (1,9%) y de administración pública (0,7%), que en general no fueron incluidas dentro de los decretos presidenciales ni gubernamentales de cierres económicos y por tanto mantuvieron sus operaciones sin suspensión durante todo 2020.

Gráfico 11. Crecimientos y contribuciones % sectoriales del PIB en el 2020



Fuente: DANE- Ministerio de Hacienda y Crédito Público
*La actividad de comercio incluye los sectores de transporte, hoteles y restaurantes.

Los sectores de proximidad física media mostraron afectaciones moderadas en sus operaciones productivas. Las actividades inmobiliarias cerraron el año 2020 con un crecimiento de 1,9%, explicado por el comportamiento de los servicios de alquiler y la particular incidencia de los ajustes a contratos de arrendamiento. Por otra parte, las actividades de información y comunicaciones presentaron una caída de 2,6%, explicada por la disminución de los ingresos por servicios de edición y actividades cinematográficas. Lo anterior responde a la ausencia de pautas publicitarias, la menor circulación de periódicos, revistas y libros, y el cierre de salas de cine. Dentro del segundo grupo se destaca el comportamiento de la construcción que mostró una contracción de 25,8% a pesar de las pocas restricciones a su actividad. El sector lleva casi cuatro años en terreno negativo, con una variación promedio de -7,7%, lo cual ha generado preocupación dada su capacidad para crear empleo y su alto nivel de encadenamientos sectoriales. Las edificaciones residenciales y no residenciales evidenciaron una caída de 24,4% en 2020, explicada por la contribución negativa de las viviendas VIS y NO VIS. En el caso del segmento no residencial, se registró una caída en la construcción de locales, bodegas y oficinas. Por otro lado, las obras civiles presentaron un decrecimiento de 23,4% por la baja ejecución de proyectos de carreteras, calles, puentes y tuberías de larga distancia y en la construcción de minas, plantas industriales y deportivas. Dadas las caídas sistemáticas del sector construcción, el Gobierno otorgó subsidios al segmento de vivienda NO VIS, incluyéndolo como uno de los principales motores del plan de reactivación. Con el fin de reactivar la demanda de este tipo de vivienda e impulsar la construcción de nuevos proyectos, las políticas contracíclicas empezaron a implementarse desde septiembre de 2020 13. Para el caso de las obras civiles, con el lanzamiento del programa de reactivación económica se aceleró la ejecución de obras previamente paralizadas. Se espera que dichas políticas de reactivación contribuyan a revertir la tendencia negativa de la construcción.

3https://www.minhacienda.gov.co/webcenter/ShowProperty?nodeId=%2FConexionContent%2FWCC_CLUSTER-165808%2F%2FidcPrimaryFile&revision=latestreleased

NECESIDADES HABITACIONALES EN COLOMBIA 2020 – 2030

Se define la Necesidad Habitacional como el número mínimo de viviendas que requieren construirse durante un periodo dado. En el presente documento se hace la estimación de la Necesidad Habitacional anual para el periodo comprendido entre 2020 y 2030. Para estimar la necesidad se tendrán en cuenta cuatro componentes, y la suma de estos dará como resultado la totalidad de la Necesidad Habitacional.

1. Demográfico
2. Eliminar déficit cuantitativo
3. Combatir la construcción informal
4. Renovación del parque inmobiliario residencial

Tal como lo arrojo el estudio del Departamento de Estudios Económicos-CAMACOL[1] la definición de la Necesidad Habitacional va más allá del objetivo de eliminar el déficit

[1] https://camacol.co/sites/default/files/sala- Prensa/Tendencias%20de%20la%20Construcci%C3%B3n%2018.pdf Fuente: Coordenada Urbana, cálculos Departamento de Estudios Económicos-CAMACOL Subtotal 18 regionales

cuantitativo de vivienda. Se tienen en cuenta aspectos fundamentales como la formación de nuevos hogares, y objetivos de política pública como proveer de soluciones habitacionales a aquellos hogares cuya vivienda fue construida en condiciones informales, al tiempo que se reconoce que la vida útil de una vivienda es extensa pero limitada, de manera que una vez cumple ese período, no es apta para ser ocupada. La aproximación más integral a la Necesidad Habitacional de un territorio está en línea con lo planteado por la Fundação João Pinheiro y la Caixa Econômica Federal (Brasil), donde se estima a partir de datos censales, y con componentes como el déficit cuantitativo (cohabitación, hacinamiento y tipo de vivienda), falta de acceso a servicios públicos, ocupación irregular del predio (posesión sin título), crecimiento demográfico y depreciación, que supone la necesidad de reemplazar las viviendas con más de 50 años de construcción (Diniz y Cavenaghi, 2011). En cuanto a divisiones territoriales, se estima la Necesidad Habitacional para el total nacional, departamentos y ciudades capitales. Para el caso de departamentos, la estimación se elabora para cabeceras municipales y zonas rurales. Por el contrario, en las ciudades capital de departamento el cálculo de la Necesidad Habitacional se elabora para la totalidad del municipio, sin discriminar por zona rural y área urbana. De acuerdo con lo explicado anteriormente, el resultado de Necesidad Habitacional anual se puede observar en la Cuadro 3.2. Esto significa que el país requiere construir un total de 468.361 viviendas para proveer de soluciones habitacionales a los nuevos hogares y a aquellos que viven en construcciones informales, eliminar el déficit cuantitativo y renovar aquellas viviendas que han agotado su vida útil.

» Cuadro 3.2.
Necesidad Habitacional Anual 2020 a 2030 - Total Nacional

	Urbano	Rural	Total
Demográfico	264,016	48,686	312,702
Déficit cuantitativo	56,698	58,204	114,902
Informalidad	9,879	9,851	19,730
Renovación	19,055	1,971	21,026
Total	**349,648**	**118,712**	**468,361**

Fuente: Cálculos Camacol.

En el Cuadro 3.2 se evidencia que 75% la Necesidad Habitacional del país se ubica en las cabeceras urbanas, y cerca de 25% en áreas rurales. De manera similar, el componente Demográfico es el que mayor número de viviendas aporta y corresponde a 66.8% del total, seguido del componente de déficit cuantitativo con 24.5%.

La composición del déficit en áreas urbanas y zonas rurales es considerablemente diferente. Para las áreas urbanas, 75.5% de la Necesidad Habitacional se explica por el crecimiento de los hogares y 16.2% es por déficit cuantitativo. En zonas rurales, cerca de la mitad de la Necesidad Habitacional se explica por las viviendas de mala calidad (déficit cuantitativo), mientras que 41% corresponde a la parte demográfica.

Esto es comprensible en la medida que el proceso de urbanización concentra un mayor número de personas y hogares en las áreas urbanas, y reduce la Necesidad Habitacional rural por componente Demográfico.

También se observan diferencias importantes en la participación de los componentes de informalidad y renovación. En el Gráfico 3.2 se evidencia que la participación de

informalidad en la Necesidad Habitacional rural es cerca de tres veces mayor que la contraparte urbana. En el caso de renovación, representa únicamente 1.7% en áreas rurales y 5.4% en cabeceras municipales.

En el Cuadro 3.3 se observan algunos valores de cero para el componente de informalidad, tanto en zonas urbanas como en áreas rurales. Esto no significa que en dichos departamentos no existan hogares habitando viviendas construidas de manera informal. Esto se interpreta como que los hogares en informalidad también presentan carencias tales como material de paredes, cohabitación o hacinamiento no mitigable, de manera que están incluidos en el déficit cuantitativo.

Cuadro 3.3
Necesidad Habitacional Anual Departamental - 2020 a 2030

Departamento	COMPONENTES - TOTAL				TOTAL	COMPONENTES - URBANO				Total Urbano	COMPONENTES - RURAL				Total Rural
	Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación		Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación		Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación	
Antioquia	44,889	10,848	573	2,921	61,231	42,369	4,612	382	2,742	50,085	4,501	6,256	210	180	11,147
Atlántico	12,921	3,599	0	785	17,304	12,281	3,260	0	765	16,306	640	339	0	20	999
Bogotá, D.C.	46,446	8,079	271	4,752	61,560	40,390	8,044	271	4,743	61,456	68	35	0	10	113
Bolívar	11,743	8,229	507	332	20,811	8,339	4,409	458	332	13,536	3,404	4,020	51	0	7,475
Boyacá	4,405	1,787	0	262	6,473	4,453	568	0	266	5,278	48	1,228	0	15	1,195
Caldas	5,208	1,644	183	292	7,326	4,868	795	182	287	6,131	341	850	0	5	1,195
Cauca	9,171	5,462	1,240	584	16,456	4,430	1,540	21	259	6,255	4,735	3,914	1,220	325	10,193
Cesar	11,705	3,507	266	658	16,136	10,526	3,414	266	581	13,786	1,179	1,094	0	77	2,350
Córdoba	14,160	10,107	29	370	24,666	11,091	3,383	29	370	14,873	3,069	6,724	0	0	9,793
Cundinamarca	36,333	3,735	446	1,429	41,942	32,944	1,918	0	1,394	36,255	3,389	1,817	446	35	5,687
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Magdalena	8,323	4,536	4,342	715	17,915	7,168	2,364	3,874	580	13,987	1,155	2,171	467	135	3,928
Meta	12,189	3,113	196	1,398	16,896	8,870	1,030	140	1,057	11,098	3,320	2,082	57	341	5,800
Nariño	6,465	6,750	474	379	14,067	3,950	2,513	0	268	6,732	2,515	4,237	474	111	7,336
Norte de Santander	8,965	3,727	913	502	14,107	7,261	2,303	810	463	10,837	1,704	1,424	103	39	3,270
Quindío	2,283	740	89	133	3,244	1,971	586	89	130	2,776	312	154	0	2	468
Risaralda	3,220	1,009	21	170	4,420	2,913	470	21	167	3,571	307	539	0	4	849
Santander	12,376	4,273	363	635	17,647	10,593	3,317	363	557	13,871	1,783	955	0	78	3,776
Sucre	6,468	3,302	2,970	210	12,970	4,751	1,558	1,911	210	8,430	1,717	1,744	1,059	0	4,540
Tolima	5,068	2,952	633	308	8,961	4,525	1,035	23	273	5,856	543	1,917	610	36	3,105
Valle del Cauca	13,143	4,869	661	860	19,534	9,754	2,862	63	849	13,528	3,389	2,008	598	11	6,007
Total Nacional	**312,702**	**114,903**	**19,730**	**31,026**	**488,361**	**264,014**	**56,698**	**9,879**	**19,055**	**349,648**	**48,686**	**58,204**	**5,851**	**1,973**	**116,713**

Fuente: Cálculos Cenvalt

REGULACION APLICABLE AL SECTOR

Teniendo en cuenta que la contratación pública busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con los instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos.

Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, prevé: "(...) Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual debe seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad

estatal requiere el inmueble. 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 (...)"

A continuación encontrarás referencias sobre las principales leyes y decretos relacionados con el Arrendamiento:

LEY 820 DE 2003: Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones para regular los contratos de arrendamiento. Se hace énfasis en la promoción de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

LEY 242 DE 1995: Esta Ley modifica las normas legales que tienen en cuenta el comportamiento pasado del Índice de Precios al Consumidor como factor de reajuste de multas, valores catastrales, rangos, cuantías y cánones, y en su lugar establecer criterios que hacen referencia a la meta de inflación, con el objeto de ajustar la legislación de manera que sirva de instrumento para la desindización de la economía, de conformidad con el Pacto Social de Productividad, Precios y Salarios. Además determina la forma como deberá tenerse en cuenta la meta de inflación en la expedición de normas por parte del Gobierno Nacional y las Administraciones Distritales, Municipales y Departamentales.

DECRETO 1789 DE 2004: Por el cual se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento a fin de que éstas enfoquen sus esfuerzos en el desarrollo de la actividad constructora. Ley 820 de 2003: Esta norma tiene como objeto fijar los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

DECRETO 3130 DE 2003: Aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, teniendo en cuenta aspectos como el pago de los servicios públicos, contrato de arrendamiento, depósitos y otros aspectos referentes al arrendamiento de este tipo de inmuebles.

CLASIFICACIÓN UNSPSC

De conformidad con lo establecido en el Numeral 2 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 contenido en el Decreto 1082 de 2015, se procede a identificar el objeto a contratar en el clasificador de bienes y servicios.

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	80	8013	801315	80131502
	Servicios de gestión, servicios	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o	Arrendamiento de instalaciones comerciales o

	profesionales de empresa y servicios administrativos		edificaciones	industriales

ANÁLISIS DE LA OFERTA.

¿QUIÉN PRESTA ESTE SERVICIO?

Las cantidades y los precios en el mercado de inmuebles – vivienda en el Caquetá, surgen de la interacción de estos agentes en tres diferentes mercados: 1) Inmobiliarias entre ellas (salón mundo inmobiliaria, asesorando y más inmobiliaria, inmobiliaria & asesorías, mis bienes inmobiliaria, inmobiliaria gran hogar, inmobiliaria colservicios del Caquetá.), 2) Propietarios de los inmuebles, 3) Firma autorizadas – Constructoras que prestan este servicio.

Para el presente proceso no es necesario determinar indicadores financieros, por cuanto la ley no exige establecer requisitos habilitantes (capacidad jurídica, financiera, organizacional y su experiencia) en la modalidad de selección de contratación directa, pues la Entidad Estatal escoge directamente a la persona natural o jurídica que debe ejecutar el objeto del Proceso de Contratación. Lo anterior sin perjuicio del deber de la Entidad Estatal de revisar la idoneidad del contratista y verificar su capacidad jurídica para obligarse y cumplir con el objeto del contrato.

¿Cuál es la dinámica de prestación del servicio referente al factor ubicación – costo?

El valor de la vivienda – inmueble tiene las siguientes variables: 1) Vivienda usada o nueva 2) por su ubicación, 3) por las condiciones de mejoras, adecuación del inmueble.

¿Cuáles son las Especificaciones Técnicas mínimas esenciales para la búsqueda del bien inmueble?

Especificaciones técnicas mínimas esenciales así:

- Ubicación en el casco urbano de la ciudad de Florencia Caquetá.
- Área Mínima del inmueble de 2.300 m²
- Inmueble que se encuentre construido en material y pisos en cerámica, pintura en vinilo, y baños debidamente enchapados, etc.
- Con espacios divididos para la ubicación de un mínimo de (Nueve (9) Despachos para Magistrados, Cinco Despachos (5) para Jueces, Dos (2) Secretarias, Dos (2) Salas tipo A, Cuatro (4) Salas tipo B, Dos (2) Salas Plenas para Magistrados y un (1) auditorio
- Que cuente con los servicios de Energía, Agua y teléfono.
- Aires acondicionados
- Ascensor panorámico

- Red contra incendios
- Instalación de redes de voz y redes de datos para un mínimo de 75 puestos de trabajo
- Acceso a discapacitados

DESCRIPCIOND EL INMUEBLE

Razón Social de la Sociedad ofertante: Espazios Urbanos Zomac S.A.S Nit. 901.131.346-3.
Código catastral: 01-0300-00-0002-0010-0-00-00-0000
Matricula Inmobiliaria 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia (C)
Dirección del Inmueble: Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa, zona céntrica de la ciudad de Florencia Caquetá, proyecto denominado "CENTRO EMPRESARIAL PRADO PLAZA", el cual tiene las siguientes características:

a). Area planta baja o semisótano: 460 m2
b). Area Primer piso: 470 m2
c). Area Segundo piso: 600 m2
d). Area tercer piso: 600 m2
e).Área cubierta: 170 m2
f). Área total del lote construido: 2.300 m2

Adicional a las áreas construidas, el edificio cuenta con un área de 600 m2 de zonas abiertas para jardines y de esparcimiento lúdico, en el nivel del parqueadero.

UBICACIÓN Y DISTRIBUCION DEL INMUEBLE

- Ubicado en el casco urbano de la ciudad de Florencia Caquetá.
- Área del inmueble construida 2.300 mts^2
- Inmueble que se encuentre construido en material y pisos en cerámica tipo porcelanato, pintura en vinilo, y baños debidamente enchapados, etc.
- Con espacios divididos para la ubicación de un mínimo de (Nueve (9) Despachos para Magistrados, Cinco Despachos (5) para Jueces, Dos (2) Secretarias, Dos (2) Salas tipo A, Cuatro (4) Salas tipo B, Dos (2) Salas Plenas para Magistrados y un (1) auditorio)
- Cuenta con los servicios de Energía, Agua y teléfono
- Aires acondicionados en todas las áreas de trabajo
- Instalación de redes de voz y redes de datos para un mínimo de 75 puestos de trabajo
- Acceso a discapacitados
- Area centro de cómputo para ubicar servidores y centro de cableado.
- Tres (3) baterías de baños para hombres (una en cada piso)
- Tres (3) baterías de baños para mujeres (una en cada piso)
- Tres (3) baños para personas con discapacidad (uno en cada piso)
- Un (1) baño en el área del sótano
- Un (1) cuarto para el aseo

• Ocho (8) parqueaderos para vehículos
•• 20 parqueaderos para motos
•Area de cafetería
•Area para servicios generales
•Áreas comunes y pasillos
•Ascensor panorámico
•Luces led en todas las áreas de trabajo y áreas comunes
•Redes para cableado del sistema de videocámaras
•Cámaras de video
•Sistema contra incendios
•Detectores de humo con alarma en el edificio
•Zonas de terrazas perimetrales con jardines ecológicos en los pisos superiores.
•Zonas abiertas de jardines y de esparcimiento en el nivel del parqueadero.

BONDADES DEL INMUEBLE

- Oficinas con diseño exclusivo. Edificio diseñado especialmente para el funcionamiento de despachos judiciales, según los planos aprobados por la Administración Judicial de Florencia, cumpliendo con los requerimientos técnicos y arquitectónicos que amerita este tipo de despachos.
- Ubicación y seguridad. El edificio está ubicado sobre la Carrera 11, principal avenida de la ciudad de Florencia, a una cuadra del parque principal, zona de máxima vigilancia y seguridad por ser el sector donde se encuentran las entidades como Alcaldía, Gobernación, DIAN, Bancos y por el otro costado el Departamento de Policía Caquetá.
- Recepción independiente. Cuenta con un área de recepción donde se controla el ingreso y salida de visitantes y usuarios a los despachos judiciales.
- Ascensor de última tecnología. Además de las amplias escaleras, cuenta con el medio de transporte vertical para uso exclusivo de los servidores y funcionarios de la Rama Judicial y personal en condiciones de limitación física.
- Estructura antisísmica. Cuenta con una estructura antisísmica que cumple con las normas de seguridad del Reglamento Colombiano de Construcción sismorresistente Norma NSR 10 y sus decretos reglamentarios.
- Planta eléctrica con transferencia automática. Sistema de transferencia en 10 segundos.
- Sistema contra incendio. Cuenta con una red contra incendios de cobertura total y adicional cuenta en todas las áreas, oficinas y pasillos con detectores electrónicos de humo que disparan automáticamente una alarma que dará aviso de cualquier conato de incendio.
- Sistema de videocámaras. Se dispondrá de una red para el cableado del sistema de videocámaras para el monitoreo y seguridad interna y externa de edificio y se entregará con un sistema de circuito cerrado de cámaras de video.
- Parqueadero cubierto. En la planta baja de edificio se encuentra ubicado el parqueadero del edificio, con capacidad para 8 vehículos y 20 motos.
- Zonas de terrazas perimetrales con jardines ecológicos. Las zonas perimetrales del edificio constan de terrazas y jardines ecológicos, para uso exclusivo del personal de la Rama Judicial, donde podrán hacer pausas activas.

- Mantenimiento del área arrendada. El inmueble contará con supervisión permanente por parte de la empresa que realizará los mantenimientos y en general velará por el buen estado del edificio.
- Señalización. El edificio será entregado con la señalización respectiva como rutas de evacuación, punto de encuentro, área de botiquín, etc.
- Iluminación. Cuenta con reflectores en las zonas del parqueadero del sótano

BENEFICIOS DE LA EDIFICACION EN EPOCA DE PANDEMIA – COVID 19

El edificio está diseñado para afrontar la difícil situación de la pandemia del COVID-19, contando con amplios espacios permitiendo que los puestos de trabajo tengan un distanciamiento seguro para los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, cumpliendo con los protocolos de bioseguridad exigidos por las autoridades sanitarias.

Teniendo en cuenta la actual crisis de salubridad pública con la presencia de la pandemia, que modificó a nivel mundial los diferentes hábitos de vida, entre ellos, los procesos laborales, en donde lo presencial será reemplazado por lo virtual, el inmueble ofertado es un edificio inteligente, que cuenta con una estructura de comunicaciones con redes de última tecnología, que permiten realizar las conexiones remotas de manera rápida, ágil y eficaz, garantizando una óptima calidad a todas aquellas labores que requieran de la virtualidad.

Adicionalmente el edificio cuenta con excelentes condiciones de ventilación e iluminación natural ofreciendo para los servidores judiciales mejores condiciones de espacios físicos saludables.

ANALISIS DEL MERCADO

OFERTAS CONSULTADAS

Para la elaboración de este estudio se verifico vía internet con las inmobiliarias Novatel Inmobiliaria, Asesorando y más, inmobiliaria & asesorías, encontrando que las mencionadas no refieren inmuebles en arrendamiento en el sector – municipio de Florencia – Caquetá, que cumplan con las especificaciones técnicas mínimas requeridas.

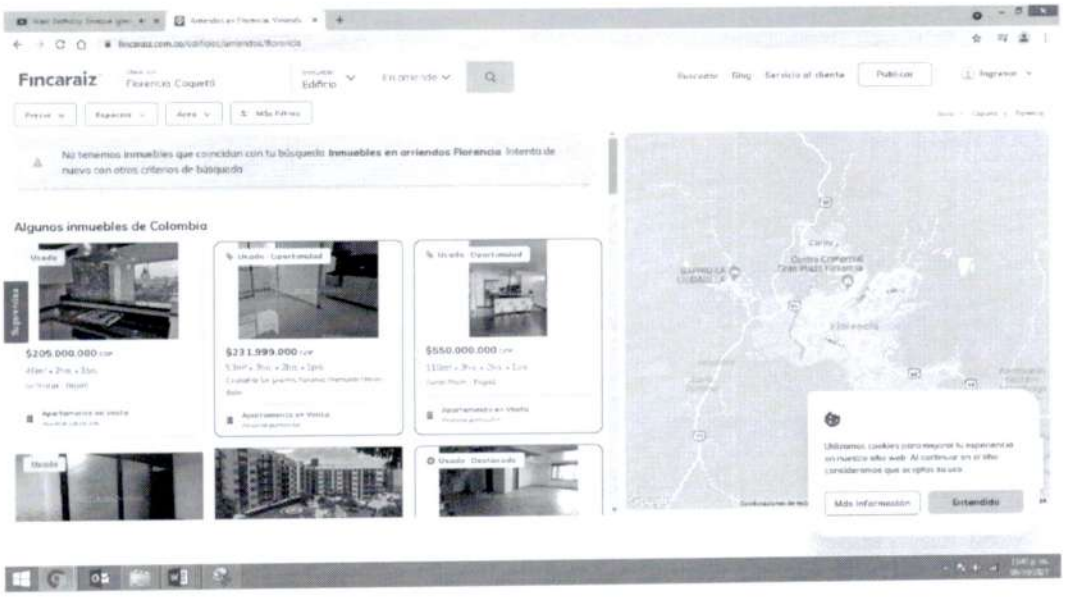
RESPECTO DE LAS VERIFICACIONES REALIZADAS VIA INTERNET:

Una vez se realizó la búsqueda en la página de internet http://www.asesorandoymas.inmo.co no se encontraron inmuebles que cumplan con las especificaciones técnicas requeridas por el Entidad.

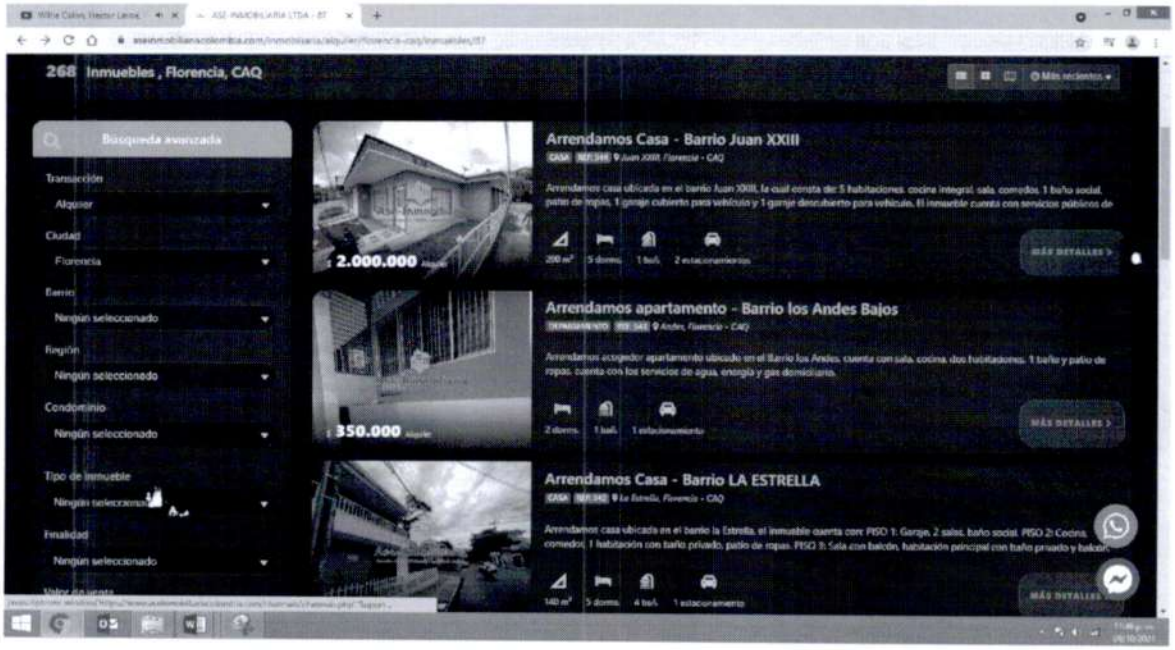




Una vez se realizó la búsqueda en la página de internet https://www.fincaraiz.com.co no se encontraron inmuebles que cumplan con las especificaciones técnicas requeridas por el Entidad.

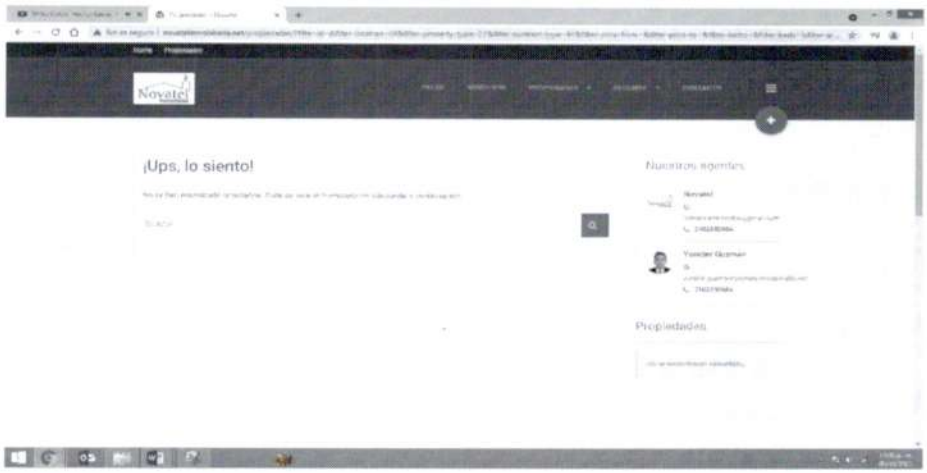


Una vez se realizó la búsqueda en la página de internet https://www.aseinmobiliariacolombia.com no se encontraron inmuebles que cumplan con las especificaciones técnicas requeridas por el Entidad.





Una vez se realizó la búsqueda en la página de internet http://www.novatelinmobiliaria.net/ no se encontraron inmuebles que cumplan con las especificaciones técnicas requeridas por el Entidad.



CONCLUSION DEL ESTUDIO DE MERCADO

Que realizado el Análisis del sector- Sondeo de Mercado, se encontró que las ofertas de las inmobiliarias consultadas vía internet y existentes en la ciudad de Florencia, se concluye que estas no cuentan con inmuebles que cumplan con las características técnicas similares que permitan ser objeto de comparación técnica, económica, con la oferta del señor Otto Luis Olaya Segura, identificado con la cédula de ciudadanía No.17.635.298 expedida en la ciudad de Florencia, Gerente de la Sociedad Espazios Urbanos Zomac S.A.S Nit. 901-131-346-3, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 11-20 Lote 1 en el municipio de Florencia.

ARRENDADOR. Señor Otto Luis Olaya Segura, identificado con cedula de ciudadanía No.17.635.298 expedida en la ciudad de Florencia, Gerente de la Sociedad Espazios Urbanos Zomac S.A.S,NIt. 901-131-346-3.

DESCRIPCIÓN INMUEBLE:

Ubicado en la Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa, zona céntrica de la ciudad de Florencia Caquetá.

Área del Lote:
2.300 m2

Póliza del Inmueble:
Póliza No. 022970603 Allianz

Código catastral
01-03-00-00-0002-0010-0-00-00-0000
Matricula Inmobiliaria 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia (C)

DISTRIBUCION DEL INMUEBLE

- Se anexa formato de solicitud de Necesidad, el cual contiene número de oficinas, No de personas entre otros)
-

CONSTRUCCION

- Pisos en cerámica tipo porcelanato, pintura en vinilo y baños debidamente enchapados
- Baños para hombres, mujeres y personas con alguna limitación enchapados en cerámica
- Área de cafetería
- Area para servicios generales

DOTACIÓN DEL INMUEBLE:

- Cuenta con los servicios de Energía, Agua y teléfono
- Aires acondicionados en todas las áreas de trabajo
- Instalación de redes de voz y redes de datos para un mínimo de 75 puestos de trabajo
- Acceso a discapacitados
- Area centro de cómputo para ubicar servidores y centro de cableado
- Sistema de iluminación led

OFERTA ECONÓMICA

Valor canon del inmueble: $78.948.262 IVA incluido.
Valor m² : $34.325
Fecha de Reajuste incremento IPC del 1,61%: A partir del 01 de octubre de 2021

DIRECCION DEL INMUEBLE	VALOR CANON MENSUAL INCLUIDO IVA AÑO 2020 - 2021	Área M2	Valor /M2	Tipo	VALOR CANON A PARTIR DEL 01 DE OCTUBRE DE 2021	Valor /M2
Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa Lote 1 Florencia Caquetá	$77.697.335	2.300	$33.781	Edificio	$78.948.262	$34.325
OBSERVACIONES: Teniendo en cuenta la fecha inicial de toma del inmueble en arrendamiento con el contrato 12-ARR005-de 2020, el 01 de octubre de 2021, en ejecución del contrato 12-ARR006 de 2020, se reajustó el valor del canon con el IPC del 1,61%, el cual rige para el presente año.						

CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO

De las ofertas consultadas vía internet con las inmobiliarias de la ciudad de Florencia en el Departamento del Caquetá, se concluye que no existen inmuebles que puedan suplir la necesidad de la entidad Rama Judicial, por lo que se hace necesario continuar con el arrendamiento del inmueble que se tiene actualmente con el señor Otto Luis Olaya

Segura, identificado con la cédula de ciudadanía No.17.635.298 expedida en la ciudad de Florencia - Caquetá.

Que realizado el Análisis del sector- Sondeo de Mercado, se encontró que la única oferta viable es la que ofrece actualmente el señor Otto Luis Olaya Segura, y que contiene las siguientes características:

1. Cuenta con un área de 2.300 m2 y es con el que actualmente viene contratando la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva, desde el año 2020, por lo que este ya se encuentra con las adecuaciones para el funcionamiento del Tribunal y Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia (C) y cinco (5) salas de audiencias.

El inmueble se localiza en el centro de la ciudad de Florencia, predio esquinero, con fachadas hacia la Carrera 11 y Calle 11, se encuentra delimitado de la siguiente manera:

DELIMITACION DEL SECTOR:

Por el norte : Predio de Lote No. 2 en 48.69 mts.
Por el sur : VIA PUBLICA (CARRERA 11) en 41.50 mts.
Por el oriente : VIA PÚBLICA (CALLE 11) en 41.00 mts
Por el occidente ; ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL en 31.61 mts.

2. **IDENTIFICACION URBANISTICA**: Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa

3. **ESTADO DE CONSERVACION**: El inmueble se encuentra en buen estado.

4. **ACABADOS**:

FACHADA	Tradicional con pañetes y pintura
MAMPOSTERIA	Muros de cerramiento en adobe. Los muros divisorios interiores de las oficinas son en Superboard de doble cara. Los acabados de la totalidad de los muros son en estuco con pintura.
CARPINTERIA	Interiormente los marcos de puertas y ventanas son en aluminio, con vidrios lisos. Puertas en aluminio y puertas del archivo en PVC.

BAÑOS	Para hombre y mujeres, con puertas de acceso en madera entamborada, mobiliario Corona. 2 unidades en cada baño. Enchapes en cerámica y divisiones en acero inoxidable, enchapes de pisos en cerámica.
BAÑO PARA DISCAPACITADOS	Con puerta de acceso en madera entamborada, mobiliario Corona y barras en acero inoxidable. Enchapes en cerámica en pisos.
COCINETA Y AREA DE ASEO	Con pisos enchapados, mesón en concreto con acabados en cerámica, poceta en aluminio y enchapes de muros en cerámica.
DIVISIONES MODULARES	En oficinas divisiones en Draywoll y concreto y vidrios lisos con marcos en aluminio.
DOTACION	Iluminación día (Led), Aires acondicionados en cada una de la oficinas y salas de audiencia; Luces de emergencia, Sistema de Red Contra Incendio, Circuito cerrado de cámaras (12), Reflectores exteriores, Planta Eléctrica, Ascensor

5. El predio cuenta con servicios de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Teléfono.

6. AVALUO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR($/ M2)	VALOR TOTAL
TERRENO	1.275.00	$2.300.000	2.932.500.000
CONSTRUCCIONES	2.340.00	2.520.000	6.142.500.000
-			
SUB-TOTAL			9.075.000.000
Ajuste			
TOTAL AVALUO			**9.075.000.000**

7. Revisado el análisis del sector y el avalúo comercial del inmueble, se pudo confirmar que el valor del canon de arrendamiento no excede el 1% del valor comercial del bien inmueble, por tanto, se cumple con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 820 del 10 de Julio de 2003; toda vez que el canon mensual de arrendamiento es de $78.948.262 VS 1% del valor comercial del inmueble $90.750.000.oo, es decir que estaríamos con un valor de $11.801.738 por debajo del valor permitido a fijar por concepto de arrendamiento mensual del inmueble.

MODALIDAD DEL SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

De acuerdo a las disposiciones generales aplicables a la modalidad de selección relacionada con los procesos de contratación pública, la clasificación reglamentada

para este proceso es la de procedimiento de contratación directa según el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 "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."

Los requisitos mínimos para la contratación directa serán verificados para comprobar si están habilitados para contratar con el Estado

El tipo de contrato a suscribir será de arrendamiento de bien inmueble el cual constará por escrito

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Adquisiciones previas de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Neiva

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Neiva, durante los últimos años, realizó contratos de arrendamiento de inmuebles, mediante la modalidad de contratación directa para el funcionamiento 9 Juzgados Administrativos Orales de Neiva, y 8 salas de audiencias, , así:

Número de proceso	Tipo de proceso	Objeto	Departamento y Municipio de Ejecución	Cuantía del contrato	Valor Mensual	Fecha Firma del contrato
12-ARR005 DE 2020	Contratación Directa	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Neiva, el arrendamiento y/o alquiler del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa en el municipio de Florencia Caquetá, con un área aproximada de 2.300 m², para el funcionamiento de los Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Despachos Judiciales del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia ©	Caquetá : Florencia	$77.697.335	$77.697.335	30-09-2020

12-ARR006-2020	Contratación Directa	Contratar el arrendamiento y/o alquiler del inmueble ubicado en la ciudad de Florencia Caquetá, para el funcionamiento de los Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Despachos Judiciales del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia ©	Florencia-Caquetá	($934.698.940	$77.697.335	28/10/2020

6.2 Histórico de compras o adquisiciones de otras Entidades Estatales y otros consumidores del bien o servicios por la Modalidad de Contratación Directa.

Para determinar la modalidad de esta contratación, se hace uso de los diferentes criterios tales como, los precios históricos, los precios del mercado, y los precios de referencia, por lo que a continuación la Entidad presenta un análisis histórico de las diferentes entidades que tienen arrendados inmuebles dentro del mismo perímetro, objeto de la presente contratación, suscritos por la modalidad de contratación Directa; cuya consulta fue realizada en la página del portal de contratación SECOP así:

Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA-CGR-GERENCIA DEPARTAMENTAL AMAZONAS	AMA-ARRENDAMIENTO-2021 A 2022	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LA GERENCIA DEPARTAMENTAL AMAZONAS	Presentación de oferta	30/09/2021 3:05 PM (UTC -5 horas)	-	57.665.300 COP	Proceso adjudicado y celebrado
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA-CGR-GERENCIA DEPARTAMENTAL AMAZONAS	AMA-ARRENDAMIENTO-2021-2022	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LA GERENCIA DEPARTAMENTAL AMAZONAS	Presentación de oferta	30/09/2021 1:50 PM (UTC -5 horas)	-	57.665.300 COP	Proceso cancelado
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA-CGR-GERENCIA DEPARTAMENTAL AMAZONAS	AMA-ARRENDAMIENTO-2021	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LA GERENCIA DEPARTAMENTAL AMAZONAS	Presentación de oferta	30/09/2021 8:42 AM (UTC -5 horas)	-	57.665.341 COP	Proceso cancelado
DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	CD-05-2021-4062	Arrendamiento de inmuebles para el funcionamiento de las Instituciones Educativas del Distrito de Barranquilla	Presentación de oferta	8/09/2021 9:50 PM (UTC -5 horas)	-	22.693.677 COP	Proceso adjudicado y celebrado
DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	CD-05-2021-3962	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL	Presentación de oferta	12/08/2021 3:17 PM (UTC -5 horas)	-	60.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado

DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	CD-05-2021-3807	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	Presentación de oferta	3/08/2021 4:56 PM (UTC -5 Hora(s))	-	144.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	CD-05-2021-3806	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	Presentación de oferta	3/08/2021 3:51 PM (UTC -5 Hora(s))	-	43.200.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA - SECRETARIA DE EDUCACION	SE- CD-136-2021	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	Presentación de oferta	3/08/2021 9:49 AM (UTC -5 Hora(s))	-	45.499.633 COP	Proceso adjudicado y celebrado

8. RIESGOS ASOCIADOS AL CONTRATO, LA FORMA DE MITIGARLOS Y LA ASIGNACION DE RIESGOS ENTRE LAS PARTES QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO

De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.2.5.2 numeral 2 Colombia Compra Eficiente del Decreto 1082 de 2015, *"se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993. El riesgo será previsible en la medida que el mismo sea identificable y cuantificable en condiciones normales"*.

Por lo que la entidad deberá tipificar en el presente proceso 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. *(Ver anexo: Matriz de Riesgos)*

Conforme al análisis del riesgo elaborado por la Entidad, teniendo en cuenta que la probabilidad de ocurrencia de los mismos es bajo, y dado que se trata de un contrato de Arrendamiento de bien inmueble, conforme a la excepción de la "No obligatoriedad de las garantías" contemplada en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, se opta porque esta garantía no será obligatoria en la presente contratación directa.

MULTAS

Independiente de la indemnización de perjuicios a que haya lugar y de la cláusula penal pecuniaria, para conminar al CONTRATISTA al cumplimiento de las obligaciones que contrae en virtud del contrato, en caso de mora o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato por parte del CONTRATISTA, o su cumplimiento defectuoso o diferente a lo pactado, que resulte exigible durante la ejecución del contrato, LA NACIÓN - RAMA JUDICIAL – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA- DIRECCIÓN SECCIONAL EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN

JUDICIAL DE NEIVA, le impondrá multas sucesivas por una suma equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del contrato, por cada día de mora o de incumplimiento, hasta cuando cese el mismo, sin que el total de las multas exceda del 20% del valor total del contrato. Las multas deberán decretarse mediante resolución motivada por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva, y serán deducibles de las sumas que el CONSEJO SUPERIOR le adeude o que existan a favor del CONTRATISTA, o se harán efectivas a través cualquier otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, para lo cual se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 y lo establecido para el efecto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante resolución 7025 del 31 de diciembre del 2019.

PENAL PECUNIARIA

EL CONTRATISTA se obliga para con LA NACIÓN – RAMA JUDICIAL – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN SECCIONAL EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE NEIVA, a pagar una suma equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) del valor del contrato, a título de indemnización, para imputar al valor de los perjuicios que ésta llegare a sufrir en caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones que por medio del presente documento adquiere, o su cumplimiento defectuoso o solución o prestación en forma diferente a la pactada; y/o extralimitando el tiempo convenido; no sancionable con multa o caducidad; verificables al vencimiento del plazo para la ejecución de la obligación, o cumplida la condición para la exigencia de la prestación, o el razonable si es pura y simple, o terminado anormalmente el contrato. La declaratoria de caducidad, incumplimiento y efectividad de la cláusula penal pecuniaria e inhabilidad, deberá decretarse mediante resolución motivada por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva, y el valor de la cláusula penal le será deducible de las sumas que el CONSEJO SUPERIOR le adeude o que existan a favor del CONTRATISTA, o se harán efectivas a través de cualquier otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, para lo cual se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 y lo establecido para el efecto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante resolución 7025 del 31 de diciembre del 2019.

ANÁLISIS FINANCIERO DEL SECTOR

Para el presente proceso no son necesarios los indicadores financieros, por cuanto la ley no exige establecer requisitos habilitantes (capacidad jurídica, financiera, organizacional y su experiencia) en la modalidad de selección de contratación directa pues la Entidad Estatal escoge directamente a la persona natural o jurídica que debe ejecutar el objeto del Proceso de Contratación. Lo anterior sin perjuicio del deber de la Entidad Estatal de revisar la idoneidad del contratista y verificar su capacidad jurídica para obligarse y cumplir con el objeto del contrato.

SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIAL

TRATADO DE LIBRE COMERCIO

La presente invitación no está cobijada por ningún acuerdo o tratado de libre comercio vigente por el Estado Colombiano.

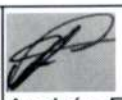
ACUERDO MARCO DE PRECIOS

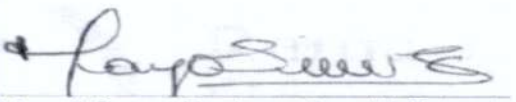
En atención con la Circular DEAJC20-50, Suscrita por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial para los Directores De Unidad Dirección Ejecutiva De Administración Judicial, Directores Administrativos y Supervisores de fecha 21 de julio de 2020, en la cual establecen Lineamientos para inicio de ejecución de Órdenes de Compra / Tienda Virtual del Estado Colombiano, en concordancia con la Circular DEAJC17-13 de la Directora Ejecutiva de Administración Judicial para los Directores Seccionales de Administración Judicial y Coordinadores de fecha 20 de febrero de 2017, en la cual informa que la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, a través de su Junta de Contratación "recomendó dentro de las estrategias para la adquisición de bienes y servicios, acudir a la figura de los Acuerdos Marco de Precios de Colombia Compra Eficiente a través de la Tienda Virtual del Estado Colombiano, regulado por la Ley 1150 de 2007".

El Consejo Superior de la Judicatura, según Circular PCSJC17-8, del 9 de febrero de 2017, estableció como "Política de transparencia y eficiencia en el buen gobierno de la Rama Judicial" que las "dependencias ejecutoras, acudan cuando a ello hubiere lugar, a las herramientas que en materia de contratación estatal ofrece Colombia Compra Eficiente, siempre y cuando resulten más favorables y convenientes a los fines estatales perseguidos por los procesos de contratación."

Que, en virtud de lo anterior, esta Entidad verificó si los elementos requeridos se encuentran dentro de los catálogos de productos y servicios ofrecidos por la tienda virtual del Estado Colombiano, no encontrando los servicios en el catálogo de los Acuerdos Marcos, razón por la cual se proyecta realizar la presente contratación mediante un proceso de contratación directa.

Florencia- Caquetá, Catorce (14) de octubre de 2021.

FIRMAS DE COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR	
Proyectó parte Jurídica:	 Andrés Felipe Castro - Comité Estructurador y Evaluador – Asistencia Legal.
Proyectó parte Técnica:	 Marta Edelmira Castro Sierra – Comité Estructurador y Evaluador –

	Técnica.
Proyectó parte Financiera:	 Mayoli Sunce Tapiero - Comité Estructurador y Evaluador – Financiera.
Vo. Bo y responsable de proceso - Coordinador Administrativo	 BERNARDO MENDEZ CUERVO - Coordinador Comité Estructurador y Evaluador
NOTA: El documento pasa para su respectiva aprobación de manera virtual (Correos electrónica y Flujos de aprobación SECOP II), debido a la contingencia por la que se está atravesando el País, entre otras medidas el trabajo en casa.	