Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	**Consejo Seccional de la Judicatura**	**PAGINA INICIAL**	**SGC** DT

FORMATO PSA05
VERSION 01

UNIDAD U OFICINA: Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar.

TEMA: DT Solicitud de autorización para contratar el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la calle14 No.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas).

FECHA DE PRESENTACION:
Octubre 22 de 2021

NATURALEZA: INFORME ___ PROPUESTA ___ RESPUESTA OBSERVACIONES ___
AUTORIZACION ___X____ CONCEPTO ___

SITUACION A RESOLVER: La entidad no cuenta con inmuebles propios para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar, por tanto, con la solicitud aquí expuesta se procura resolver la necesidad de contratar en arrendamiento un inmueble para el funcionamiento de estos despachos judiciales, por lo cual se pretende tomar en arriendo las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la Calle 14 No.14-09 de la ciudad de Valledupar, de forma tal que se garantice la prestación del servicio de los ocho juzgados administrativos del Circuito de Valledupar, así como sus respectivas salas de audiencias (cinco salas).

SOLICITUD: Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar

DOCUMENTOS SOPORTES	**FOLIO**
ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	--------
ESTUDIO DE MERCADO	--------
CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	X
PLAN OPERATIVO	--------
CRONOGRAMA	----------
PROYECTO DE ACTO ADMINISTRATIVO	--------
CONCEPTO CONSEJO SECCIONAL	--------
SOCIALIZACION TRIBUNAL	--------
CONCEPTO UNIDADES O COMITES	X

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LOS PISOS TERCERO, CUARTO Y QUINTO, LAS OFICINAS 202 Y 204 DEL PISO SEGUNDO DEL EDIFICIO TORRE PREMIUM UBICADO EN LA CALLE 14 No.14-09 DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE VALLEDUPAR Y SUS RESPECTIVAS SALAS DE AUDIENCIAS (CINCO SALAS).

Documento Técnico

Valledupar, octubre de 2021

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LOS PISOS TERCERO, CUARTO Y QUINTO, LAS OFICINAS 202 Y 204 DEL PISO SEGUNDO DEL EDIFICIO TORRE PREMIUM UBICADO EN LA CALLE 14 No.14-09 DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE VALLEDUPAR Y SUS RESPECTIVAS SALAS DE AUDIENCIAS (CINCO SALAS).

1. ANTECEDENTES

2. JUSTIFICACIÓN

3. PRESUPUESTO

4. FUNDAMENTOS

5. ANEXOS

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LOS PISOS TERCERO, CUARTO Y QUINTO, LAS OFICINAS 202 Y 204 DEL PISO SEGUNDO DEL EDIFICIO TORRE PREMIUM UBICADO EN LA CALLE 14 No.14-09 DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE VALLEDUPAR Y SUS RESPECTIVAS SALAS DE AUDIENCIAS (CINCO SALAS).

1. ANTECEDENTES

La administración de justicia es la parte de la función pública que cumple el Estado encargada por la Constitución Política y la Ley de hacer efectivos los derechos, obligaciones, garantías y libertades consagrados en ellas, con el fin de realizar la convivencia social y lograr y mantener la concordia nacional; en ese contexto, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial de Valledupar y las Direcciones Seccionales de Administración Judicial son las encargadas de administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización, en virtud de lo establecido en el artículo 103 de la Ley 270 de 1996.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, en cumplimiento de sus funciones debe garantizar de manera oportuna y eficaz, las condiciones adecuadas para la eficiente prestación del servicio de administración de justicia en el departamento del Cesar.

Por la naturaleza de sus funciones y su misión constitucional, la Rama Judicial oferta servicios que potencialmente afecta al 100% de la ciudadanía, luego sus instalaciones no solo deben brindar condiciones que permitan a sus empleados y funcionarios el buen ejercicio de las funciones encomendadas, sino que requiere condiciones que permitan mejorar el acceso al servicio de administración de justicia a la mayor cantidad de usuarios y propendan siempre por el cumplimiento de su misión, visión, valores, principios y objetivos planteados en sus Planes Sectoriales de Desarrollo, en especial lo correspondiente a 2019 – 2022 “Justicia Moderna con Transparencia y Equidad”.

Actualmente, la Rama Judicial en Valledupar cuenta con 93 despachos judiciales y oficinas y 423 servidores judiciales. Para su funcionamiento cuenta con dos (2) sedes propias: el Palacio de Justicia de Valledupar y el edificio Antiguo Telecom. Estas dos sedes concentran al 65% de los despachos judiciales y oficinas, y el 65% de los servidores judiciales de la entidad en la ciudad. Los restantes despachos, oficinas y servidores judiciales prestan sus servicios desde sedes en arriendo.

El Palacio de Justicia de Valledupar, es la sede de mayor concentración de oficinas y servidores judiciales, donde funcionan el Tribunal Administrativo del Cesar, los juzgados de las especialidades penal, civil, familia y la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar con la Oficina Judicial de reparto; se encuentra en la zona céntrica de la ciudad (en la intersección de la calle 14 y la carrera 14), cerca de la Gobernación del Cesar, la Biblioteca Departamental, el Archivo Departamental y, alrededor del cual se ha estructurado toda una oferta de servicios relacionados con la justicia (edificios y oficinas de abogados, seguros).

Por su parte, el edificio Antiguo Telecom, ubicado en la Plaza Alfonso López (Calle 15 # 5-06), donde funciona el Tribunal Superior de Valledupar, los juzgados de la especialidad laboral y de pequeñas causas laborales, se encuentra cerca de la Alcaldía Municipal y la Cámara de Comercio de Valledupar.

Por lo anterior, se requiere que, preferiblemente, los inmuebles a adquirir en arriendo para el funcionamiento de los despachos judiciales en la ciudad de Valledupar, se encuentre cercano a estas sedes y se evite la dispersión de sedes judiciales.

Sedes propias de la Rama Judicial en Valledupar



Fuente: Google maps

Con lo anterior en mente, debe concluirse que no es fácil encontrar para arrendar, inmuebles con las especificaciones exigidas por la entidad para el funcionamiento de sus despachos judiciales y demás dependencias, en la zona céntrica de la ciudad, que brinden adecuadas condiciones y faciliten el acceso de la ciudadanía en las condiciones que la Constitución, la Ley y las expectativas propias de los usuarios demanda.

La entidad requiere un inmueble con capacidad para albergar ocho (8) juzgados con sus salas de audiencia (5 salas), así como a 48 servidores judiciales, más judicantes y estudiantes de consultorio que apoyan las gestiones judiciales, así:

Despachos	Servidores judiciales
Juzgado 001 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 002 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 003 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 004 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 005 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 006 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 007 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 008 Administrativo de Valledupar	6

Por esta razón, la entidad mediante proceso de contratación directa, suscribió en el año anterior, contrato de arrendamiento de inmueble CD-VA-03-2020 ID del contrato en Secop II CO1.PCCNTR.1956946, con un valor del canon mensual para el presente año de $36.079.227. A través de este contrato, la entidad tiene a su disposición los pisos 3,4, 5 y oficinas 202 y 204 del Edificio Torre Premium, ubicado en la calle 14 Nº 14-09 de la ciudad de Valledupar, el cual se encuentra próximo a vencer el día 31 de octubre de la presente anualidad.

El nuevo contrato de arrendamiento que se suscriba no podrá superar el 31 de julio de 2022, debido a las restricciones como consecuencia del nuevo periodo presidencial que inicia en el mes de agosto de 2022.

En el marco del Plan de Austeridad del Gasto 2021, para la elección del inmueble a arrendar tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Decreto 371 del 8 de abril de 2021, Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2021 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, Artículo 5, literal b:

  "El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; íi) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo -SGSST."

- DIRECTIVA PRESIDENCIAL No. 015, del 17 de junio de 2021, sobre AUSTERIDAD EN ARRENDAMIENTO Y COMODATO DE BIENES INMUEBLES:

  "1. ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.
  1.1. Se deberá limitar la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, a aquellos inmuebles que sean indispensables para el funcionamiento del servicio público y la realización de sus actividades.
  1.2. Para nuevos contratos o ampliación de plazo de los vigentes, se debe considerar, en el marco de los análisis y condiciones previstas en el ordenamiento jurídico para el arrendamiento de inmuebles, una evaluación que permita determinar la necesidad del contrato o su ampliación, de acuerdo con el funcionamiento y operación de las áreas de cada entidad.
  Dicha evaluación debe contar con alternativas técnicas y financieras frente a los costos de arrendamiento y de reubicación, priorizando la reducción de cánones."

De igual forma, lo contenido en el Memorando DEAJIFM21-453, para tener en cuenta al momento de realizar procesos de contratación para el arrendamiento de inmuebles al servicio de la Rama Judicial:

1. Los inmuebles que hayan de arrendarse ya deben poseer infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos. De manera preferente, deben contar también con infraestructura y equipos de red inalámbrica.
2. De manera preferente, estos inmuebles deben contar con red regulada de energía eléctrica para evitar daños ante variaciones de la corriente eléctrica.
3. De igual manera, se debe 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.

2. JUSTIFICACIÓN

La edificación a ocupar debe contar con espacio suficiente para ubicar algunos de los diferentes despachos de Rama Judicial que no se encuentran ubicados en el Palacio de Justicia de Valledupar tales como: los ocho (8) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias, archivo para cada despacho, baños; de ser un edificio debe contar con mínimo un ascensor y rampa de acceso para personas con movilidad reducida, zona de parqueadero, espacio para mínimo 4 salas de audiencias (1 sala por cada 2 despachos), cocinetas por piso, área de labores por piso, batería de baños por piso para hombres y mujeres, área de circulación, pasillos de conexión, escaleras según norma.

El área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación es de 744 mt2, según cálculo realizado tomando como referencia el "*Manual de Estandarización de Espacios de Trabajo para Entidades del Estado*", elaborado por la Agencia nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas en el año 2018, así como los espacios mínimos requeridos atendiendo despachos y salas tipo, tal como se detallará debidamente en los estudios previos.

Como se ha mencionado, el inmueble actualmente arrendado es el Edificio Torre Premium, ubicado en la calle 14 Nº 14-09 de la ciudad de Valledupar, específicamente los pisos 3,4, 5 y las oficinas 202 y 204 del piso 2. Este inmueble cumple con los requerimientos mínimos señalados y, previo a tomarlo en arriendo, se contó con concepto técnico favorable de la Unidad de Infraestructura Física de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

El inmueble cuenta con espacios de oficina, batería de baños para hombre y mujeres en pisos, parqueadero privado en el sótano y bahías de parqueadero en el exterior, planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor, servicio de portería, cámaras de seguridad y alarmas internas y cableado estructurado; además el edificio provee a todas las oficinas aires acondicionados con su respectivo mantenimiento mensual y reparaciones cuando ello lo ameriten, por cuenta y riesgo del propietario. Esta edificación cuenta además con cinco pisos, y está ubicada al frente del Palacio de Justicia de Valledupar, sector céntrico de la ciudad, con un área de 1.564 mts2, de los cuales ofertó 780 m2 correspondientes a los pisos 3, 4, 5 y las oficinas 202 y 204 para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar, con cinco salas de audiencias.

Dado que el actual contrato de arrendamiento del inmueble, donde funcionan los despachos mencionados, termina el próximo 31 de octubre, es necesario determinar la opción más viable para garantizar espacios adecuados para la prestación del servicio.

Para ello, la entidad realizó un estudio del sector inmobiliario a fin de establecer si existen en la zona céntrica del municipio de Valledupar, un inmueble que, adicional al que actualmente se ocupa, cumpla con las características y condiciones técnicas mínimas requeridas para ser tomado en arrendamiento y que resulte más beneficioso a la entidad en términos económicos y de comodidad de los funcionarios que ahí laboren.

Para analizar el mercado y encontrar posibles nuevos oferentes que mejoren las condiciones físicas y económicas actuales de los inmuebles donde laboran los Juzgados, oficinas y dependencias de la entidad en la ciudad de Valledupar y, para el presente caso, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar, se realizaron invitaciones para cotizar el valor del metro cuadrado a diferentes inmobiliarias, inversionistas y personas propietarias y/o con inmuebles a cargo en la ciudad.

Se solicitó cotización a Ricardo Alfonso Castro López, Arrendaventas Ltda, Prohogar, Innsoftech, AVC Inmobiliaria, Inmobiliaria Marbal S.A., Inmobiliaria Valledupar, Inmobiliaria Donde Vivir, Arazi Gestión Inmobiliaria, Construvid Ltda, Inversiones del Guatapuri JW S.A, Inmobiliaria Vergara y Jorge Fabian Araujo Mendoza.

En la solicitud de cotización se planteó la necesidad y se pidió cotizar los siguientes tipos de inmuebles (entre otras especificaciones):

1. *Tipo de inmueble 1: Para sede del Consejo Seccional de la Judicatura y Juzgados de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad (y otros)*: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación de 989 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (49 servidores judiciales) se distribuya en 13 oficinas o sub áreas.
2. *Tipo de inmueble 2: Para sede de los Juzgados Administrativos*: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación de 744 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (48 servidores judiciales) se distribuya en 8 oficinas.
3. *Tipo de inmueble 3: Para sede de Juzgados de Restitución de Tierras*: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación

de 339 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (21 servidores judiciales) se distribuya en 3 oficinas o sub áreas.

4. *Tipo de inmueble 4: Para sede de Juzgados Penales de Valledupar*: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación de 405 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (19 servidores judiciales) se distribuya en 5 oficinas o sub áreas.
5. *Tipo de inmueble 5: Para sede de Archivo Central de Valledupar*.

De las solicitudes de cotización enviadas, transcurridos diez (10) días, solo se recibió una propuesta que cumple con las especificaciones requeridas para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar. Dicha propuesta es la del inmueble actualmente en arriendo.

Al no recibir respuesta por parte de las personas naturales y jurídicas, se entiende que no se encuentran interesados en presentar propuestas o no poseen inmuebles que cumplan con las características señaladas.

Así las cosas, en cuanto a la opción más favorable para la entidad y considerando las restricciones presupuestales, el Plan de Austeridad del Gasto (Decreto 371 del 8 de abril de 2021) y la Directiva presidencial sobre austeridad del gasto (Directiva Presidencial No. 015 de 2021) y en especial sobre arrendamiento de bienes inmuebles, así como las recomendaciones de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial (Memorando DEAJIFM21-453), tenemos que la mejor alternativa es continuar en el inmueble actual.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el mismo ya posee la infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos, cuenta también con red regulada de energía eléctrica que evita daños ante variaciones de la corriente eléctrica y cuenta así mismo con infraestructura de continuidad de energía eléctrica (Planta eléctrica) que garantiza la continuidad en la prestación del servicio ante cortes en el fluido eléctrico por parte de la empresa comercializadora (AFINIA).

Es importante recordar que para el año inmediatamente anterior, la entidad logró obtener cotización por parte de la inmobiliaria Arrendaventas Ltda., donde se ofrecieron dos inmuebles ubicados en el barrio Novalito.

En esa oportunidad, como ahora, se consideró que al estar dichos inmuebles alejados de las sedes propias de la entidad y en especial del Palacio de Justicia, donde funciona el Tribunal Administrativo del Cesar, superior funcional de los Juzgados Administrativos, el arriendo de cualquiera de estas dos sedes generaría dispersión en la oferta del servicio de administración de justicia actual, sin que por ello se evidencie una mejora frente a la situación actual que justifique el cambio de sede.

Adicionalmente, al considerar las inversiones que la entidad ha realizado en la sede actual y las que se requerirían en caso de acceder a una de estas dos ofertas inmobiliarias, como la instalación de las salas de audiencias (mobiliario, cableado, sistema de audio y video), así como las inversiones en la adecuación del cableado estructurado, servicio de vigilancia y seguridad privada, se tiene que los inmuebles ofertados por Arrendaventas Ltda., no ofrecen ventajas ni mejoras significativas que justificaran el cambio de sede para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar.

De igual forma, debe considerarse lo planteado en el marco del Sistema Integrado de Gestión de la Calidad y el Medio Ambiente -SIGCMA-, en el sentido de la necesidad de que el Tribunal Administrativo y los Juzgados Administrativos, se encuentren integrados en un mismo espacio, para una mejor interacción del sistema. Si bien actualmente no se cumple esta integración a cabalidad, no existe ningún otro inmueble (diferente al actual) que cumpla con las especificaciones y características técnicas mínimas y que esté más cerca al Palacio de Justicia y, por ende, brinde mayor integración de las instancias.

Así mismo, por las condiciones del mercado y del sector, es evidente que por la ubicación del inmueble, -frente al Palacio de Justicia, sobre dos de las avenidas principales de la ciudad, calle 14 y carrera 14-, los acabados, espacios, metros cuadrados, áreas comunes y demás aspectos, se encuentra dentro de un precio justificado, tratándose de un edificio de 5 pisos, parqueadero privado en el sótano y bahías de parqueadero en el exterior, planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor; servicio de portería, cámaras de seguridad y alarmas internas.

Adicionalmente, el edificio provee a todas las oficinas aires acondicionados con su respectivo mantenimiento mensual y reparaciones cuando ello lo ameriten, a costas del contratista, entre otros; igualmente, el propietario ha realizado ajustes al edificio según los requerimientos que le ha realizado la entidad, lo que hace que, a la fecha, sea la mejor opción y oferta para arrendar.

De igual forma, teniendo en cuenta la pandemia del Covid-19, realizar un traslado de sede en estos momentos no sería recomendable, sin que ello represente una clara e innegable mejora en las condiciones actuales con las que se cuenta para la prestación del servicio.

Como se ha mencionado, en la actualidad la entidad ocupa en arriendo el inmueble ubicado en la calle 14 N° 14-09, edificio Torre Premium, el cual satisface las necesidades de espacio y acondicionamiento que se requiere para el funcionamiento de los ocho (8) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (5), archivos y demás espacios útiles, para el desarrollo de la actividad judicial de 48 servidores judiciales vinculados a la Rama Judicial del Cesar, así como judicantes y estudiantes de consultorio jurídico.

Por lo anterior y con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento de las oficinas y despachos judiciales pertenecientes al Circuito Judicial de Valledupar, se arrendará el mismo inmueble, ubicado en la calle 14 N° 14-09, edificio Torre Premium, propiedad del Inversiones Guatapurí S.A.S, que es administrado por el Señor Walter Fernando Ramírez Ramírez.

La propuesta económica realizada por el señor Walter Fernando Ramírez Ramírez, quien administra el Edificio Torre Premium, incluye el componente de canon de arrendamiento y administración por mensualidad de $36.079.227 para la vigencia 2021 y un valor mensual de $36.945.128 para el año 2022 (incremento del 2,4%), incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar cuenta con disponibilidad presupuestal para atender dicho gasto durante la vigencia 2021, según certificado de disponibilidad presupuestal 13121 del 19 de abril de 2021 por la unidad 08, por valor de $441.199.974, expedido por el Área Administrativa y Financiera de la Dirección Seccional.

Así mismo, autorización de vigencias futuras 2022, según oficio No.2-2021-035516 del 9 de julio de 2021, por medio del cual el Ministerio de Hacienda y Crédito Público autorizó el cupo para comprometer vigencias futuras del año 2022 y memorando DEAJPLM21-306 del 15 de julio de 2021 de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

Así las cosas, y teniendo en cuenta las razones expuestas en líneas anteriores, la Junta de Contratación y el Comité Estructurador y Evaluador de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, recomendó al Director Ejecutivo Seccional que se adelante la contratación del inmueble mencionado, desde el 1 de noviembre de 2021 para dar continuidad al servicio, en el mismo inmueble que actualmente viene funcionando.

La necesidad que la entidad pretende satisfacer se enmarca en cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial y responde a políticas de eficiencia y eficacia de la entidad garantizando el ejercicio eficaz, oportuno y accesible a la administración de justicia, en condiciones de seguridad para los servidores judiciales y usuarios.

La presente contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, Secop II.

En razón de lo expuesto, y teniendo en cuenta que existe la necesidad de arrendar un inmueble para el funcionamiento de los ocho (8) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas), se hace necesario suscribir contrato por el término de nueve (9) meses, que comprenderán el período del 1 de noviembre de 2021 al 31 de julio de 2022.

2.1. Concordancia de la contratación con las políticas fijadas por el Consejo Superior de la Judicatura.

Para el logro de la misión institucional y los objetivos estratégicos del Plan Sectorial de Desarrollo 2019-2022, es necesario contar con instalaciones físicas en condiciones óptimas que permitan una adecuada prestación del servicio de justicia en un espacio físico apropiado, que garantice el buen desempeño de las labores de los servidores judiciales y, garantice el acceso a la justicia en condiciones de dignidad, respeto y efectividad, a los usuarios del sistema.

Teniendo presente lo anterior, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, encuentra necesario contratar el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium, ubicado en la calle14 No.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los ocho (8) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (5 salas).

Esto permite disponer de una infraestructura judicial moderna y funcional, que cumple con los lineamientos y estándares técnicos de calidad y, al ser una instalación de reciente construcción, mitigar los impactos ambientales de las actividades propias al cumplimiento de la misión institucional.

En atención a lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PCSJA19-11339 de 2019, la contratación que se pretende lograr se enmarca dentro del pilar estratégico de *Modernización de la Infraestructura Judicial y Seguridad,* en tanto que logra la satisfacción de los requerimientos de infraestructura física.

Este pilar estratégico se plantea principalmente la construcción, modernización, adecuación y sostenibilidad de infraestructura física propia de la Rama Judicial, como estrategia para garantizar condiciones de accesibilidad al público en general, para fortalecer las capacidades de gestión judicial y en consecuencia, incrementar la efectividad en la prestación de los servicios de justicia, y en pro de un entorno laboral adecuado, requiere continuar modernizando su infraestructura física y adaptarla a los cambiantes avances tecnológicos y normativos.

No obstante, el inmueble se adquiere en calidad de arriendo, cumple cabalmente este propósito.

Adicionalmente contribuye a lograr el propósito de *"ofrecer instalaciones físicas en condiciones óptimas que permitan una adecuada prestación del servicio de justicia en un espacio físico digno para los prestadores y usuarios del sistema.*".

También contribuye al logro de los objetivos específicos c) y e) del pilar estratégico de Modernización de la Infraestructura Judicial y Seguridad, en el sentido que:

- Aumenta el nivel de satisfacción de los prestadores y usuarios del servicio de justicia frente a la infraestructura.
- Reduce la vulnerabilidad de la infraestructura física de la Rama Judicial ante la materialización de los riesgos eléctricos, locativos, etc.

De igual forma, contribuye a las estrategias del pilar estratégico de *carrera judicial, desarrollo del talento humano y gestión del conocimiento*, al promover el bienestar integral de los servidores judiciales, así como al su propósito de *fortalecer la institucionalidad y función pública de la Rama Judicial* mediante la *adecuación de ambientes laborales propicios que favorezcan las condiciones de salud, con el fin de lograr altos niveles de desempeño, cumplimiento de las metas institucionales y satisfacción de las expectativas de los usuarios del servicio*.

Así mismo, se encuadra dentro de la finalidad de la política de Seguridad y Salud en el Trabajo establecidas mediante Acuerdo PSAA16-10560 del 2016, en el sentido de coadyuvar en "*proteger la seguridad y la salud de los funcionarios y empleados de la Rama Judicial en sus sitios de trabajo, de los contratistas, subcontratistas y visitantes, así como la identificación, prevención, intervención y mitigación de los riesgos laborales relacionados con lesiones y enfermedades",* así como en la mitigación de los factores de riesgos.

De igual forma, la contratación contribuye al logro de los objetivos establecidos en el Sistema Integrado de Gestión y Control de la Calidad y el Medio Ambiente "SIGCMA", en especial: garantizar el acceso a la Justicia, reconociendo al usuario como razón de ser de la misma; el aprovechamiento eficiente de los recursos naturales utilizados por la entidad, en especial el uso de agua y energía, así como prevenir la contaminación ambiental potencial generada por las actividades administrativas y judiciales; lo anterior, dado que el inmueble a arrendar tiene la totalidad de sus luminarias tipo led; los lavamanos tiene grifos ahorradores y las baterías sanitarias son igualmente tipo push, ahorradoras.

Lo anterior, también permite que se adecue a lo contemplado en el Plan de Gestión Ambiental adoptado por el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdo PSAA14-10160 de junio de 2014, en especial los referentes a la conservación, aprovechamiento racional y eficiente los recursos naturales utilizados por la entidad, en especial el agua y la energía; así mismo, propiciar un ambiente de trabajo seguro y saludable para los empleados y funcionarios judiciales.

De acuerdo a lo anterior, dentro de las obligaciones del contratista, que se incluyen en los estudios previos y pliegos de condiciones, contiene un acápite de "Obligaciones en materia ambiental", en el que se estipula claramente que:

> "*De conformidad con el Sistema Integrado Gestión y Control de la Calidad y del Medio Ambiente – SIGCMA, se deberán cumplir con las siguientes obligaciones ambientales:*
>
> *1) En el desarrollo de actividades en las instalaciones de la Rama Judicial, deberán realizar la adopción e implementación del Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial adoptado por el acuerdo PSAA14-10160 de junio de 2014.*
>
> *De forma especial, todas las actuaciones del contratista deberán adecuarse a lo estipulado en la matriz de requisitos ambientales para adquisiciones y servicios de la Rama Judicial, en especial de las actividades de Alquiler y arrendamiento de inmuebles*".

Es importante destacar que la matriz de requisitos ambientales, que se toma como parámetro de las exigencias en materia ambiental, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos legales en la materia, contempla aspectos ambientales como:

- Consumo de agua
- Consumo de energía
- Generación de residuos aprovechables y no aprovechables
- Generación de residuos peligrosos

Del mismo modo, en esta misma Matriz de requisitos ambientales para adquisiciones y servicios de la Rama Judicial, se establecieron los siguientes requisitos para las actividades de Alquiler y arrendamiento de inmuebles:

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

2.2. Criterios de seguimiento al objeto contractual, indicadores de medición y satisfacción.

Con miras a hacer seguimiento al objeto de la contratación, el supervisor del contrato designado por el Director Ejecutivo Seccional, no solo hará seguimiento a las obligaciones contractuales, sino que adelantarán:

- *Encuestas periódicas bimensuales*, para determinar la satisfacción de los usuarios internos y externos frente a las instalaciones arrendadas; en dichas encuestas se sondearán aspectos tales como: calidad de las instalaciones, condiciones de las paredes, sistemas eléctricos, de iluminación, ventilación, espacio, ubicación, entre otros.

En este instrumento, la calificación y su resultado se determinará así:

(Número de encuestas calificadas como buena o excelente / número total de encuestas realizadas) x 100

- Se considerará un resultado menor a 60% como malo.
- Igual o mayor a 60% y menor a 75% se considerará como regular.
- Mayor a 75% y menor a 90% se considerará como bueno.
- Los resultados iguales o superiores a 90% se considerarán como excelente.

En los casos que la evaluación arroje resultados "malo" o "regular", se requerirá al contratista para que adopte medidas urgentes, según las deficiencias encontradas, con miras a la mejora de las instalaciones, o, de ser el caso, la entidad adelante las mejoras necesarias, dentro de las responsabilidades contractuales.

- *Visitas periódicas aleatorias* a las diferentes sedes, con el fin de verificar que las instalaciones mantengan los requerimientos mínimos de la entidad, se hayan realizado las adecuaciones que se hubiesen solicitado dentro del marco de las obligaciones contractuales, y en general, que permita la buena prestación del

servicio en estricto cumplimiento de requisitos ambientales, entre otros. Estas visitas deberán realizarse con una periodicidad mínima trimestral.

Los resultados de las encuestas y las visitas serán remitidos al contratista, para que adopte las medidas pertinentes, si así se requiriera, e igualmente al Área de Asistencia Legal para que obren dentro de la carpeta del contrato.

Estos resultados servirán de base para la calificación final del contratista y se dejará consignado en la *ficha técnica de evaluación y revaluación de contratista* y el *acta de terminación del contrato*, en el marco del Sistema Integrado de Gestión de la Calidad y el Medio Ambiente.

3. PRESUPUESTO.

Para adelantar la contratación la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, cuenta con los certificados de disponibilidad presupuestal expedidos por la Profesional responsable de Ejecución Presupuestal de la Dirección Seccional, relacionados a continuación:

VIGENCIA 2021				
Unidad	**No. CDP**	**Fecha**	**Valor por comprometer del CDP**	**Valor a afectar**
Unidad 08 Tribunales y Juzgados	13121	19-04- 2021	$441.199.974	$72.158.454

Así las cosas, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, discriminó los valores correspondientes a la contratación, en la vigencia 2022, así:

VIGENCIA 2022			
Unidad	**Fecha**	**Valor por comprometer**	**Valor a afectar**
Unidad 08 Tribunales y Juzgados	9-07-2021	$1.581.260.702	$258.615.896

Por consiguiente, el presupuesto estimado para la presente contratación a celebrar por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar – Cesar, es de:

PRESUPUESTO ESTIMADO 2021-2022		**Part. %**
Total afectación Certificados de Disponibilidad Presupuestal año 2021	$72.158.454	21,8%
Total afectación Vigencias Futuras año 2022	$258.615.896	78,2%
TOTAL	**$330.774.350**	**100%**

Así las cosas, el presupuesto estimado para contratar el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium, ubicado en la calle14 No.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los ocho (8) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (5 salas), es de: TRESCIENTOS TREINTA MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS ($330.774.350).

3.1. Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial.

Para realizar estudio de mercado se invitó a personas jurídicas y naturales a cotizar el valor del Mt2 en la Ciudad de Valledupar.

Para analizar el mercado y encontrar posibles nuevos oferentes que mejoren las condiciones físicas y económicas actuales de los inmuebles donde laboran los Juzgados, oficinas y dependencias de la entidad en la ciudad de Valledupar y, para el presente caso, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar, se realizaron invitaciones para cotizar el valor del metro cuadrado a

diferentes inmobiliarias, inversionistas y personas propietarias y/o con inmuebles a cargo en la ciudad.

Se solicitó cotización a Ricardo Alfonso Castro López, Arrendaventas Ltda, Prohogar, Innsoftech, AVC Inmobiliaria, Inmobiliaria Marbal S.A., Inmobiliaria Valledupar, Inmobiliaria Donde Vivir, Arazi Gestión Inmobiliaria, Construvid Ltda, Inversiones del Guatapuri JW S.A, Inmobiliaria Vergara y Jorge Fabian Araujo Mendoza.

En la solicitud de cotización se planteó la necesidad y se pidió cotizar los siguientes tipos de inmuebles (entre otras especificaciones):

1. *Tipo de inmueble 1: Para sede del Consejo Seccional de la Judicatura y Juzgados de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad (y otros)*: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación de 989 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (49 servidores judiciales) se distribuya en 13 oficinas o sub áreas.
2. *Tipo de inmueble 2: Para sede de los Juzgados Administrativos*: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación de 744 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (48 servidores judiciales) se distribuya en 8 oficinas.
3. *Tipo de inmueble 3: Para sede de Juzgados de Restitución de Tierras*: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación de 339 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (21 servidores judiciales) se distribuya en 3 oficinas o sub áreas.
4. *Tipo de inmueble 4: Para sede de Juzgados Penales de Valledupar*: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación de 405 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (19 servidores judiciales) se distribuya en 5 oficinas o sub áreas.
5. *Tipo de inmueble 5: Para sede de Archivo Central de Valledupar*.

De las solicitudes de cotización enviadas, transcurridos diez (10) días, solo se recibió una propuesta que cumple con las especificaciones requeridas para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar. Dicha propuesta es la del inmueble actualmente en arriendo. La propuesta recibida es la siguiente:

Inmobiliaria que presenta la oferta	**Unidad de medida**	**Valor MT2**	**MT2 Ofrecidos**	**Descripción inmueble**
Inversiones del Guatapurí S.A.S	MT2	$46.255	780	Es un inmueble bien ubicado en la calle 14 N° 14-09 Edificio Torre Premium, ubicado al frente del Palacio de Justicia; el inmueble cuenta con un área total construida con áreas comunes de 1.564 m2. Ofertó los pisos 3, 4, 5 y las oficinas 202 y 204 con un área de 780 m2, distribuidos de la siguiente manera: Los pisos y oficinas mencionados cuentan con un área aproximada de 780 metros cuadrados, batería de baños para hombre y mujeres en el piso, así mismo, el Edificio cuenta con dos vías principales de acceso vehicular que son la calle 14 y la carrera 14, ascensor, parqueadero privado en el sótano y bahías de parqueadero exterior, planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor, servicio de portería, cámaras de seguridad y alarmas internas, además el edificio le provee a todas las oficinas aires acondicionados con sus respectivos mantenimientos mensuales y

				reparaciones cuando ellos lo ameriten. Los servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado se encuentran a paz y salvo y el pago del consumo de los mismos durante el término del contrato son a cargo del arrendatario.

Al no recibir respuesta por parte de las personas naturales y jurídicas, se entiende que no se encuentran interesados en presentar propuestas o no poseen inmuebles que cumplan con las características señaladas.

Así las cosas, en cuanto a la opción más favorable para la entidad y considerando las restricciones presupuestales, el Plan de Austeridad del Gasto (Decreto 371 del 8 de abril de 2021) y la Directiva presidencial sobre austeridad del gasto (Directiva Presidencial No. 015 de 2021) y en especial sobre arrendamiento de bienes inmuebles, así como las recomendaciones de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial (Memorando DEAJIFM21-453), tenemos que la mejor alternativa es continuar en el inmueble actual.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el mismo ya posee la infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos, cuenta también con red regulada de energía eléctrica que evita daños ante variaciones de la corriente eléctrica y cuenta así mismo con infraestructura de continuidad de energía eléctrica (Planta eléctrica) que garantiza la continuidad en la prestación del servicio ante cortes en el fluido eléctrico por parte de la empresa comercializadora (AFINIA).

Es importante recordar que para el año inmediatamente anterior, la entidad logró obtener cotización por parte de la inmobiliaria Arrendaventas Ltda., donde se ofrecieron dos inmuebles ubicados en el barrio Novalito.

En esa oportunidad, como ahora, se consideró que al estar dichos inmuebles alejados de las sedes propias de la entidad y en especial del Palacio de Justicia, donde funciona el Tribunal Administrativo del Cesar, superior funcional de los Juzgados Administrativos, el arriendo de cualquiera de estas dos sedes generaría dispersión en la oferta del servicio de administración de justicia actual, sin que por ello se evidencie una mejora frente a la situación actual que justifique el cambio de sede.

Adicionalmente, al considerar las inversiones que la entidad ha realizado en la sede actual y las que se requerirían en caso de acceder a una de estas dos ofertas inmobiliarias, como la instalación de las salas de audiencias (mobiliario, cableado, sistema de audio y video), así como las inversiones en la adecuación del cableado estructurado, servicio de vigilancia y seguridad privada, se tiene que los inmuebles ofertados por Arrendaventas Ltda., no ofrecen ventajas ni mejoras significativas que justificaran el cambio de sede para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar.

De igual forma, debe considerarse lo planteado en el marco del Sistema Integrado de Gestión de la Calidad y el Medio Ambiente -SIGCMA-, en el sentido de la necesidad de que el Tribunal Administrativo y los Juzgados Administrativos, se encuentren integrados en un mismo espacio, para una mejor interacción del sistema. Si bien actualmente no se cumple esta integración a cabalidad, no existe ningún otro inmueble (diferente al actual) que cumpla con las especificaciones y características técnicas mínimas y que esté más cerca al Palacio de Justicia y, por ende, brinde mayor integración de las instancias.

Así mismo, por las condiciones del mercado y del sector, es evidente que por la ubicación del inmueble, -frente al Palacio de Justicia, sobre dos de las avenidas principales de la ciudad, calle 14 y carrera 14-, los acabados, espacios, metros cuadrados, áreas comunes y demás aspectos, se encuentra dentro de un precio justificado, tratándose de un edificio de 5 pisos, parqueadero privado en el sótano y bahías de parqueadero en el exterior, planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor; servicio de portería, cámaras de seguridad y alarmas internas.

Adicionalmente, el edificio provee a todas las oficinas aires acondicionados con su respectivo mantenimiento mensual y reparaciones cuando ello lo ameriten, a costas del contratista, entre otros; igualmente, el propietario ha realizado ajustes al edificio según los requerimientos que le ha realizado la entidad, lo que hace que, a la fecha, sea la mejor opción y oferta para arrendar.

De igual forma, teniendo en cuenta la pandemia del Covid-19, realizar un traslado de sede en estos momentos no sería recomendable, sin que ello represente una clara e innegable mejora en las condiciones actuales con las que se cuenta para la prestación del servicio.

Como se ha mencionado, en la actualidad la entidad ocupa en arriendo el inmueble ubicado en la calle 14 N° 14-09, edificio Torre Premium, el cual satisface las necesidades de espacio y acondicionamiento que se requiere para el funcionamiento de los ocho (8) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (5), archivos y demás espacios útiles, para el desarrollo de la actividad judicial de 48 servidores judiciales vinculados a la Rama Judicial del Cesar, así como judicantes y estudiantes de consultorio jurídico.

Por lo anterior y con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento de las oficinas y despachos judiciales pertenecientes al Circuito Judicial de Valledupar, se arrendará el mismo inmueble, ubicado en la calle 14 N° 14-09, edificio Torre Premium, propiedad del Inversiones Guatapurí S.A.S, que es administrado por el Señor Walter Fernando Ramírez Ramírez.

La propuesta económica realizada por el señor Walter Fernando Ramírez Ramírez, quien administra el Edificio Torre Premium, incluye el componente de canon de arrendamiento y administración por mensualidad de $36.079.227 para la vigencia 2021 y un valor mensual de $36.945.128 para el año 2022 (incremento del 2,4%), incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley.

4. FUNDAMENTOS

El contrato que se pretende celebrar es un contrato de arrendamiento de inmueble. De conformidad con lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la ley 1150 de 2007, en armonía con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el proceso de contratación se realizará por la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA; igualmente se aplicarán las normas pertinentes y concernientes al acuerdo de voluntades entre las partes establecidas tanto en el Código Civil como en el Código de Comercio que llegaren a ser aplicables y, tomando como única consideración las condiciones del mercado.

5. ANEXOS

- Anexo 1. Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 13121 de fecha 19 de abril de 2021 (1 folio).
- Anexo 2. Memorando DEAJPLM21-306 emitido por el director de la Unidad de Planeación que informa de la autorización del cupo de vigencias futuras y su distribución. (1 folio)
- Anexo3. Matriz de riesgos.
- Anexo 4. Acta con pronunciamiento de Junta de Contratación y Comité Evaluador y Estructurador.

Atentamente,

JORGE DAVID GONZALEZ
Profesional Universitario grado 9
Área Administrativa y Financiera