JURISDICCIÓN ESPECIAL PARA LA PAZ

ESTUDIO ARRENDAMIENTO SEDE JEP

DOCUMENTO TÉCNICO

OBJETO:

ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO TORRE SQUADRA UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 7ª NO. 63-44 PARA EL USO EXCLUSIVO Y FUNCIONAMIENTO DE LA JURISDICCIÓN ESPECIAL PARA LA PAZ

JEP
JURISDICCIÓN ESPECIAL PARA LA PAZ

Elaborado por:

Secretaria Ejecutiva

Dirección Administrativa y Financiera

Subdirección de Recursos Físicos e Infraestructura

Bogotá, 14 de diciembre de 2018.

INDICE

I. ANTECEDENTES.
1.1 Criterios de Selección del Edificio.
1.1.1 Fuentes.
1.1.2 Criterios Técnicos de la Sede escogida.

II. ANALISIS DEL SECTOR.
2.1 Identificación del Sector Económico.
2.2 Aspectos Generales del Mercado Inmobiliario.
2.3 Análisis Técnico del entorno geográfico.

III. SONDEO DE MERCADO.
3.1 Sedes donde podría funcionar la JEP.
3.2 Histórico de Contratos de arrendamiento en Entidades del Estado.
3.3 Costo de Oportunidad.

IV. INVERSIONES REALIZADAS.

V. CARACTERÍSTICAS DE SEGURIDAD DE LA SEDE.

VI. CONCLUSIONES.

I. ANTECEDENTES

La selección del edificio Torre **Squadra** en donde se encuentra ubicada actualmente la Jurisdicción Especial para la Paz, implicó un ejercicio riguroso de levantamiento de necesidades, consulta de diferentes fuentes, sondeo de mercado y definición de criterios técnicos.

El Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto Armado y una Paz Estable y Duradera incluyó un *Acuerdo Especial de Ejecución* mediante el cual se definió el mecanismo de designación del *Secretario Ejecutivo de la Jurisdicción Especial para la Paz*, así como sus labores transitorias. Entre estas, se encuentra la de "*promover las decisiones y las medidas necesarias para que todos los órganos de la Jurisdicción Especial para la Paz, así como los magistrados y los fiscales de la misma, puedan entrar a funcionar de manera oportuna, en instalaciones idóneas, con los soportes técnicos, informáticos, administrativos y personales que estos requerirán*".

El mismo acuerdo ordenó, organizar y poner en funcionamiento provisionalmente la Secretaría Ejecutiva, de tal forma que se encontrara lista para operar de manera definitiva una vez creada mediante los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico colombiano. Con este cometido, el mismo Acuerdo Especial dispuso que se "*avanzará en la consecución de la sede de la Secretaría, la organización de su infraestructura, la contratación de personal, el alistamiento logístico, técnico e informático, así como en la consecución de los recursos suficientes para financiar su funcionamiento*".

Por su parte, el Acto Legislativo 01 de 2017 en su artículo 15 establece el marco jurídico constitucional necesario para la implementación de la Jurisdicción Especial para la Paz. En este se indica que la Jurisdicción "*entrará en funcionamiento a partir de la aprobación de este Acto Legislativo sin necesidad de ninguna norma de desarrollo, sin perjuicio de la aprobación posterior de las normas de procedimiento (...)*". Esta Jurisdicción está conformada por varios órganos, entre estos, la Secretaría Ejecutiva, la cual será la encargada de la administración, gestión y ejecución de los recursos de la Jurisdicción.

Desde el inicio de sus funciones, la Secretaría Ejecutiva llevó a cabo las gestiones necesarias para la selección de las sedes transitorias y también, de la definitiva de la JEP, en concertación con distintas entidades, de acuerdo con el marco jurídico aplicable.

La selección de las dos primeras sedes, que fueron transitorias, (durante el periodo de enero a diciembre de 2017), fueron financiadas por el Fondo Fiduciario Multipropósito –MPTF, ejecutado por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo y la Organización Internacional de Migraciones. Debido a que se trataba de recursos de organismos internacionales, la elección de dichos espacios se hizo en concertación con estas organizaciones y de acuerdo con sus procedimientos internos.

La selección de la sede definitiva para el funcionamiento de la JEP durante el año 2018 (Edificio Torre Squadra) fue concertada con el Ministerio de Hacienda, el Ministerio de Justicia y del Derecho y el Fondo Colombia en Paz, debido a que los recursos provenían de este última. Al respecto, es importante mencionar que el Decreto 1592 de 2017 y el Decreto 691 de 2017 disponen que el Estado garantizará los bienes y servicios de la JEP con cargo al presupuesto del Fondo Colombia en Paz. En consecuencia, la Secretaría Ejecutiva no era autónoma para ejecutar los recursos para el funcionamiento de su planta y su sede. En tal medida, todas las decisiones relacionadas con la sede y la ejecución de los recursos necesarios fueron consultadas y avaladas de acuerdo con los procedimientos establecidos por el Gobierno Nacional.

Al respecto es pertinente referir que el Ministerio de Justicia fue designado como enlace entre el Gobierno Nacional y la Jurisdicción Especial para la Paz y a este alto funcionario (Ministro) le asignaron las funciones de coordinar y promover las decisiones necesarias para que todos los órganos de la JEP entren en funcionamiento.

También el artículo 2 del Decreto 1592 de 2017 precisa que el Fondo Colombia en Paz es el principal instrumento de administración, coordinación y ejecución de las diferentes fuentes de recursos para realizar las acciones necesarias para la implementación del Acuerdo Final. En consecuencia, a través de este Fondo se podían celebrar contratos para tal fin, de acuerdo con un régimen de derecho privado, acorde con lo indicado en el artículo 3 del referido decreto.

Es importante anotar que, por el carácter transitorio de la Jurisdicción Especial para la Paz, no se contempló dentro del presupuesto de la institución una partida para compra de sede, lo que acarreó que desde el inicio se pensara en que la sede de la JEP debía ser en arriendo.

Teniendo en cuenta lo anterior y en atención a lo establecido por el Fondo Colombia en Paz en el Acta de Comité de Operación N° 13 de fecha el 14 de diciembre de 2017, documento en el cual se establecen los lineamientos para la contratación de una sede para la JEP, de acuerdo al Manual de Contratación de dicha Entidad, se suscribe el día 15 de diciembre de 2017 entre el Patrimonio Autónomo Fondo Colombia en Paz y la sociedad inmobiliaria Juan Gaviria Restrepo & Cia S.A., el contrato No 572 cuyo objeto era "Contratar el Arrendamiento del inmueble EDIFICIO TORRE SQUADRA ubicado en la Avenida Carrera 7 No. 63-44 para el uso exclusivo y funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz", con plazo de ejecución hasta el 30 de junio de 2018.

El inmueble se seleccionó de acuerdo con el levantamiento de necesidades de infraestructura para la operatividad de la JEP, asesorados por la Subdirección Inmobiliaria de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, entidad que ofrece servicios integrales a las entidades públicas, que permite establecer los mejores mecanismos y condiciones para materializar los proyectos de infraestructura. A partir de ese estudio se determinó que la JEP requería en un primer momento de un área mínima de 13.999 m² para puestos de trabajo, incluyendo áreas generales, las áreas específicas y otras áreas necesarias para su funcionamiento.

La JEP revisó todas las consideraciones y el estudio de mercado que tuvo en cuenta el Fondo Colombia en Paz (FCP) para tomar en arrendamiento el inmueble citado, considerando que el Edificio Torre Squadra cumplía con todos los requerimientos y suplía todas las necesidades de la entidad.

Posteriormente, dada la consolidación del uso y ocupación del Edificio Torre Squadra, la JEP decide continuar con el Arrendamiento de la Sede y el día 29 de junio de 2018 suscribe el contrato N° 12 de 2018, por un plazo de ejecución de cuatro (4) meses contados a partir del 01 de julio hasta el 30 de octubre de 2018 y prorrogado por un (1) mes y diecisiete (17) días más, es decir hasta el 17 de diciembre de 2018.

Con este marco normativo, se exponen a continuación los criterios de selección de la sede.

1.2 Criterios de selección del edificio Torre Squadra

A continuación, se presentarán las fuentes, parámetros y criterios técnicos que se tuvieron en cuenta para elegir como sede definitiva el edificio ***Torre Squadra*** en el que está funcionando actualmente la Jurisdicción Especial para la Paz.

1.2.1 Fuentes

Para la definición de dicha sede, se tuvieron en cuenta varias fuentes.

En primer lugar, la selección se hizo con base en el "**Manual de Estandarización de espacios de trabajo para Entidades del Estado"**, elaborado por la Agencia Inmobiliaria Virgilio Barco, documento que establece las normas técnicas y tipologías que permiten la organización de las áreas de trabajo destinadas a los servidores públicos, dependiendo de la labor que desempeñen y el nivel jerárquico al que pertenezcan. Además, responde a la necesidad de hacer más eficientes las entidades, impulsándolas hacia mejores desarrollos en sus procesos de gestión de calidad, condiciones de trabajo y prevención de riesgos laborales.

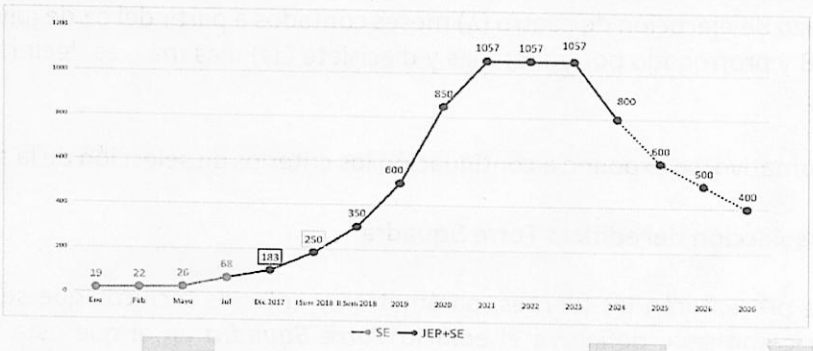
Segundo, se tomó en consideración el **estudio realizado por la Universidad de los Andes,** contratado a través de PNUD en el mes de julio de 2016 y cuyo objeto fue realizar el acompañamiento técnico y metodológico para la identificación de los elementos necesarios encaminados a dar inicio a la JEP y garantizar su operación. En dicho estudio se determinó la estructura de la JEP y una proyección de la población actual y potencial de funcionarios de la Jurisdicción. A partir de este, se determinó que se requería un estimado de **1057 personas en la JEP**, de acuerdo con la siguiente curva de poblamiento:

Secretaría Ejecutiva

11

POBLAMIENTO DE LA JEP

Ejercicio realizado por la Universidad de los Andes indicando el poblamiento de la JEP en el transcurso del tiempo. Para el ejercicio correspondiente se estimó la máxima capacidad de área requerida.



Tercero, se realizaron por parte de la Secretaría Ejecutiva varios **ejercicios de levantamiento de las necesidades del área requerida,** que pueden resumirse así:

Secretaría Ejecutiva

12

LEVANTAMIENTO DE NECESIDADES

El requerimiento de áreas necesarias para el funcionamiento de la JEP se realizó basado en el Manual de Estandarización de Espacio de Trabajo para Entidades del Estado.

MANUAL DE ESTANDARIZACIÓN DE ESPACIOS DE TRABAJO PARA ENTIDADES DEL ESTADO

AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA Virgilio Barco Vargas

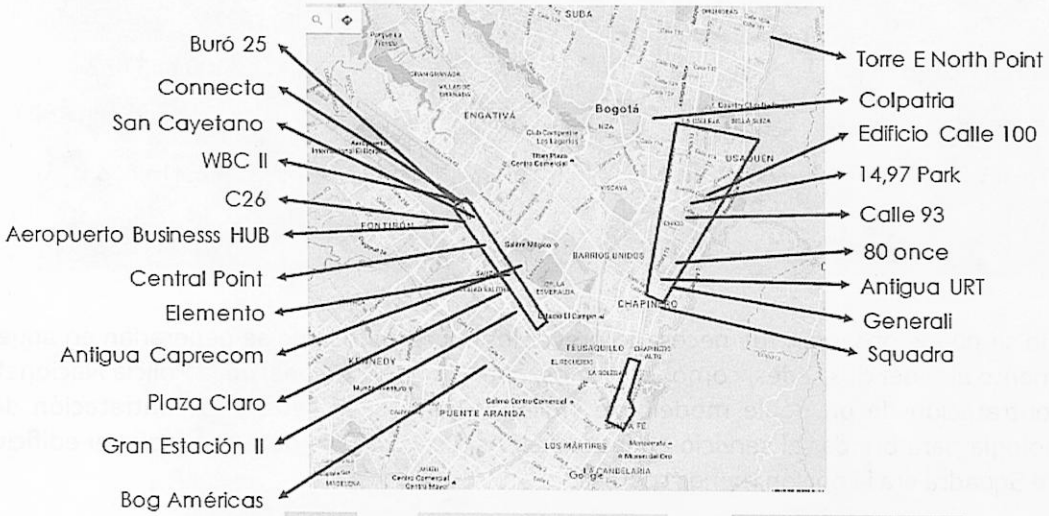
Puestos de Trabajo 8.300m² + Áreas Especiales 3.366m² = Área Útil 11.666m²

\+ Áreas de Circulación 13.999m²

Despacho Magistrados
Puestos Directivos
Puestos de Trabajo
Recepciones

Salas de Audiencias
Salas de Reuniones
Archivo
Bodega
Cafetería
Cuartos Eléctricos
Cuartos de Cableado
Datacenter
Salas de Conductores

Cuarto, a partir de todos estos insumos, se hizo un **sondeo de mercado** de las sedes disponibles en Bogotá, que podrían cumplir con las características requeridas. Para ello, se analizaron 21 sedes ubicadas en Chapinero, Zona CAN, Centro Internacional, así:



Fuente: Contratista PNUD Luis Orlando García

Se descartaron aquellas sedes que no cumplían con el área requerida para el funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz y se conservaron aquellas opciones que por sí solas tenían el área necesaria para el funcionamiento de la JEP. Adicionalmente, se pensó en combinar distintas sedes para que, en su conjunto, cumplieran con el área requerida planteándose tres opciones, así:

COMPARACIÓN DE EDIFICIOS (Valor m²)

Por lo anterior, se eliminaron del estudio aquellas ofertas que no cumplieran con los lineamientos mínimos para la JEP y se plantean distintas estrategias para cumplir con el requerimiento para su funcionamiento.

Plan	Edificios	Área	Obras	Canon*	Admón.**	Dotación***	Total	Promedio
A	Squadra	15.400	Amoblado	$116.620	$11.500	$0	$128.120	$128.120
B	Torre 100	16.081	Obra Gris	$89.250	$9.000	$35.000	$133.250	$130.103
	Generali	2.200	Amoblado	$71.400	$10.700	$25.000	$107.100	
C	San Cayetano	10.626	Obra Blanca	$51.170	$6.500	$40.330	$98.000	$99.561
	Generali	2.200	Amoblado	$71.400	$10.700	$25.000	$107.100	

Como resultado del ejercicio, se observa que de las tres opciones el edificio Squadra Opción A, fue la opción intermedia en cuanto a precio y área. Sin embargo, se hizo un ejercicio de simulación de la Opción C "San Cayetano - Generali", por cuanto fue la más económica de las

tres. Este ejercicio determinó los costos que se generarían al tener dos sedes, tal y como se observar a continuación:

Sobre costo	Requerimiento	Costo mensual	Costo anual
Área	864m²	$91.194.336	$1.094.332.032
Personal Policía	8	$25.054.456	$300.653.472
Tecnología	Equipos	$183.333.334	$2.200.000.008
Traslados	3 camionetas 1 día al mes	$1.367.988	$16.415.856
	Total	$300.950.114	$3.611.401.368

Como se puede observar, fue necesario prever los sobrecostos que se generarían en aquel momento al tener dos sedes, como: traslados, aumento del personal de la Policía Nacional, la contratación de un doble modelo de vigilancia para cada sede y la contratación de tecnología para brindar el servicio en las sedes. Así las cosas, se determinó que el edificio Torre Squadra era la opción menos costosa.

Finalmente, se solicitó **concepto a la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas** de dos de las sedes (San Cayetano y Squadra), a partir de un análisis de "pros y contras" se determinó que para el funcionamiento de la JEP era más conveniente arrendar el Edificio TORRE SQUADRA, de acuerdo con el informe ejecutivo del primer Secretario Ejecutivo de la JEP https://www.jep.gov.co/Documents/informe%20de%20gestion%202017w.pdf

1.2.2 Criterios técnicos de la sede escogida

Los criterios técnicos que se tuvieron en cuenta para seleccionar como sede el edificito Torre Squadra, corresponden a los siguientes:

- ✓ **Precio:** De las sedes finalistas, la Torre Squadra resulto ser el más económico. En el contrato de arrendamiento N° 512 suscrito en diciembre de 2017 se logró un precio de **$89,250** por m2 (incluido I.V.A), a pesar de que inicialmente el arrendador había ofertado $116.620 por m2 (incluido I.V.A). En comparación con el precio ofertado en la zona y dadas las condiciones técnicas del edificio tales como: pisos terminados (en alfombra), muros terminados (pañetados y pintados), cielos rasos instalados en áreas de oficina semiprivada, baños completamente dotados (con muebles sanitarios y accesorios), divisiones interiores en vidrio, sistema de cortinería enrollable en todos los pisos, circuito cerrado de televisión, sistema de intrusión y red de datos totalmente funcional, el canon resultó razonable.

Valor metro cuadrado	Oferta inicial	Negociación Lograda
Canon de Arrendamiento*	$116.620	$89.250

Las otras opciones generaban sobrecostos adicionales, pues no cumplían con estas características técnicas. Las edificaciones se encontraban en obra gris, por lo que sería necesario contratar servicios o adecuaciones adicionales que no estaban previstas en los valores ofertados.

En el contrato de arrendamiento N° 12 suscrito en julio de 2018, vigente hasta el 17 de diciembre de 2018, el precio del canon de arrendamiento se mantuvo en la suma de **$89,250** por m2 (incluido I.V.A).

- ✓ **Autonomía:** El edificio cumple con los estándares de autonomía requeridos: un solo edificio para uso exclusivo de la JEP y sin uso comercial en primer piso. Lo anterior, por cuanto compartir las instalaciones de lobby, áreas comunes, ascensores, parqueaderos, mensajería, equipos de seguridad y circuito cerrado de televisión - CCTV, supondría poner en riesgo tanto la seguridad de los magistrados y de todo el personal, como también de las comunicaciones de alto nivel que maneja la Entidad.

- ✓ **Seguridad:** La Torre Squadra cumple con condiciones de seguridad superiores a las otras sedes que fueron determinadas en el sondeo de mercado. En lo que se refiere a la seguridad propia del edificio, se recalca: i) el servicio de seguridad y vigilancia en un dispositivo representado por guardas en turnos de 12 y 24 horas - 30 días; ii) un circuito cerrado de Televisión con 150 cámaras (análogas y digitales); iii) un sistema de control de activos (dispositivo electrónico para el control de portátiles); iv) un sistema Biométrico (accesos con huella registrada); v) un sistema de intrusión; vi) un sistema de inspección (arco detector de metales y rayos x); vii) un sistema de detección de incendios y finalmente, viii) un sistema de perifoneo e ingreso vehicular.

  Adicionalmente, en la zona se ubican dos CAI muy cerca del edificio (cra 9 con calle 60 y en la cra 4 con calle 64) la estación de policía de Chapinero (avda circunvalar con calle 55) y la estación de bomberos de Chapinero (calle 62 con cra 10).

- ✓ **Infraestructura y área requerida:** La Torre Squadra es de las pocas sedes que cumple con la totalidad de área requerida para la JEP y su proyección de crecimiento, lo que exigía alrededor de 14.000 mts² para el inmueble. El edificio tiene un área total aproximada de 15.400 m2 y en materia de infraestructura cuenta con: i) un helipuerto; ii) 6 ascensores; iii) 600 mts de Lobby; iv) 350 parqueaderos (1 parqueadero por cada 45 m2 cuando lo comercialmente aceptado es 1 parqueadero

por cada 60-70 m2); v) piso 12 con Terraza, Restaurante-Café y Auditorio. Adicionalmente cuenta con áreas especiales tales como: salas de reunión, cuartos para archivo, bodegas en sótanos y cuartos técnicos.

El edificio cumple la Norma de Sismoresistencia Colombiana NSR-2010 que garantiza la vida de las personas, con buena capacidad de parqueaderos, numerosos ascensores y escaleras de emergencia, de acuerdo con los estándares normativos.

- ✓ **Disponibilidad inmediata**: Fue el edificio que en el menor tiempo posible estuvo disponible para su uso (la mayoría estaba en obra blanca o gris), se requería de ocupación inmediata desde enero de 2018.

- ✓ **Instalaciones técnicas eficientes:** El óptimo funcionamiento de la JEP demanda instalaciones técnicas adecuadas y modernas. El edificio cuenta con el respaldo de una planta eléctrica de emergencia, tanques y bombas para agua potable y cuartos técnicos para la centralización de redes de voz y datos para garantizar el control y seguridad informática de la entidad. También cuenta con áreas bien iluminadas, tanto de luz natural, como artificial. De igual forma, posee control interior de temperatura y un adecuado sistema de renovación de aire que permite tener espacios bien ventilados para el bienestar y confort de las personas que laboran en la institución. A pesar de estar en una zona de alto flujo vehicular y comercial, el sistema de ventanearía con vidrio doble y cámara de aire evita la contaminación por ruido, facilitando la labor de la Magistratura, otorgando las condiciones necesarias para la lectura de expedientes y expedición de documentos de carácter judicial.

- ✓ **Practicidad:** En el valor global del contrato N° 512 de 2017, se incluyó el canon de arrendamiento, la cuota de administración por concepto de los servicios de operación y mantenimiento de los equipos especiales, el valor del mobiliario de superficies de trabajo correspondiente a los pisos 4, 5, 6, 7, 9, 10 y 11 y el valor de las adecuaciones arquitectónicas correspondientes a las oficinas de pisos 4, 5 y 6, lo que permitió el funcionamiento inmediato de la JEP.
  Adicionalmente, se contó con la total disposición del propietario del inmueble para aprobar el proyecto de la adecuación de Salas de Audiencia en los pisos 2 y 3, espacios indispensables para el desarrollo de las labores misionales de la Entidad, tema que no fue posible concertar en las negociaciones de otros inmuebles.

- ✓ **Condiciones del cableado eléctrico:** El edificio Torre Squadra cuenta con un cableado instalado marca SIEMON. Sus excelentes características técnicas se derivan de las especificaciones que cumplen con la categoría 7 A, diseñada para manejar conectores aprobados internacionalmente y aplicaciones que exigen anchos de banda, iguales o superiores a los 10Gbps. La categoría de este cableado garantiza la protección contra el ruido electromagnético, radiofrecuencia y contra posibles robos de información por intervención directa en derivaciones (pinchado),

optimizando el rendimiento de las comunicaciones que se implementen al interior de la Entidad y garantizando el mayor porcentaje de seguridad en la trasmisión de datos.
Este cableado permite poner en marcha los siguientes componentes: voz/datos, video vigilancia, control de acceso, audio/video, alarmas contra incendio, administración de energía, control de aire acondicionado e iluminación. También es compatible con los equipos de última generación de Networking que manejan conectores IEC 60603 (RJ45) requerido para un edificio inteligente, como lo es el Squadra.

II. ANÁLISIS DEL SECTOR

2.1 Identificación del Sector Económico - Clasificación UNSPSC

El sector económico al que pertenece el objeto del presente estudio corresponde al terciario o de servicios. El sector económico de servicios incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía.

Según el sistema estándar de codificación de bienes y servicios (UNSPSC), diseñado para fines comerciales de compra y adquisiciones, acogido por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, el objeto contractual se puede clasificar de la siguiente manera:

GRUPO F: SERVICIOS

Código UNSPSC – 80131502 – Arrendamiento de instalaciones Comerciales o Industriales

Segmento	Familia	Clase	Producto
80: Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	13: Servicios inmobiliarios	15: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	02: Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.2 Aspectos Generales del Mercado Inmobiliario

El mercado inmobiliario de Bogotá[1] continúa siendo uno de los más activos en América Latina. Con alrededor de 2.400.000 m² en inventario de oficinas, es el cuarto mercado más grande de la región, solo por detrás de Ciudad de México, São Paulo y Santiago. Actualmente, el Norte, con sus cinco submercados (Avenida Chile, Andino/Nogal, Chicó, Calle 100 y Santa Bárbara), representa el 62% de los espacios corporativos; por su parte, el corredor de Salitre y El Dorado, ubicados a lo

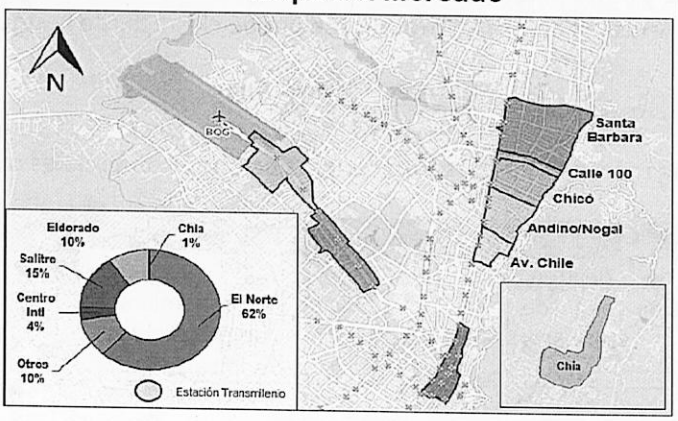
1 JONES LANG LASALLE IP, INC. Panorama de Oficinas: Q2 2018. En: Investigación de mercados. [en línea]. (2018). [consultado 26 nov. 2018]. Disponible en <http://www.latinamerica.jll.com/latin-america/es-ar/investigacion-de-mercados/253/bogota-office-report-mid-year-2018>

largo de la calle 26 siguen registrando un rápido crecimiento y ya contienen el 15% y el 10% del inventario, respectivamente.

El centro internacional, que se ubica en el centro de la ciudad, corresponde a otro 4%, y el 10% restante está repartido en ubicaciones aisladas en la ciudad. Con esta tendencia a la descentralización que está tomando fuerza en Bogotá, la repartición del inventario tiende a restarle marginalmente participación al distrito central de negocios, permitiendo que otros sectores crezcan, por ejemplo, la Avenida El Dorado, el noroccidente de la ciudad, el norte y Chía.

El mercado en la ciudad ha mostrado una tendencia al alza desde 2013, donde se observaron movimientos importantes y un nivel bajo de vacancia. Durante la primera mitad del 2018 se agregaron al mercado aproximadamente 150.000 m², con otros 190.000 m² a la espera de ser entregados en el segundo semestre. Entre 2017 y 2019, se proyecta que la ciudad reciba más de 700.000 m². Cabe mencionar que para 2019, gran parte de la nueva oferta que será añadida al mercado está concentrada en dos grandes proyectos: la torre norte de Atrio en el Centro Internacional y Américas Centro Mundial de Negocios en el submercado de Calle 100, los cuales representan aproximadamente 140.000m² de espacios corporativos; sin ellos, la ciudad vería una reducción continuada de nueva oferta.

Mapa del Mercado



Durante 2017 y 2018, la demanda ha tenido movimientos importantes, con empresas consolidando o expandiendo la operación que tienen en el país. La nueva oferta sigue concentrándose en lugares no consolidados de la ciudad donde hay mayor disponibilidad y bajo costo de tierras desarrollables. Unos proyectos emblemáticos de esta tendencia son BogAméricas en Puente Aranda, North Point V en el norte y diferentes nuevos proyectos en Chía, un suburbio que proyecta un crecimiento importante.

Debido al crecimiento que ha tenido la oferta en la ciudad, la tasa de vacancia ha alcanzado el 14.2%, el valor más alto que se ha conocido. Teniendo en cuenta el incremento proyectado de la oferta entre 2017 y 2019, el nivel de desocupación debería estar entre 15% y 17% para finales de

2019. El mercado de oficinas[2] en este momento pasa por un proceso de contracción, se encuentra en un cambio de la curva en que la oferta continúa aumentando y la demanda se contrae. Se sigue construyendo porque si se inició un proyecto hace 3 años, cuando el mercado estaba bastante sano, no se puede parar la obra. Estos son los edificios que están entrando al mercado y alimentando la oferta en cantidades muy importantes, lo cual se refleja en precios a la baja y nuevas oportunidades para los arrendatarios.
El mayor nivel de vacancia está concentrado donde los nuevos proyectos están teniendo lugar: Salitre (25%), El Dorado (18%), Otros (23%), Chicó (11%) y Calle 100 (11%). El incremento en los espacios disponibles es el resultado de una lenta colocación de la nueva oferta disponible y el traslado de inquilinos de edificios de generación anterior a edificios muy buenos de última generación a precios inferiores.

Por otro lado, hay gran expectativa a mediano plazo con el desarrollo de la zona del CAN en Bogotá y con la renovación del centro de la ciudad. De igual forma, muchos proyectos que eran inviables en dólares para las casas matrices de compañías extranjeras, hoy en día se vuelven factibles debido a la baja del precio de rentas en pesos y en los costos de adecuación. Por este motivo, empresas que estaban tímidamente en Colombia han decidido tomar espacios de oficina, impactando positivamente la demanda.

2.3 Análisis Técnico del entorno geográfico

El sector donde se encuentra ubicado el edificio Torre Squadra corresponde a la Unidad de Planeamiento Zonal 90 Pardo Rubio, Localidad N° 2 Chapinero. Esta zona cuenta con numerosas instituciones de seguridad que están ubicadas en los alrededores: i) a 215 metros se encuentra el Club de Oficiales de la Fuerza Aérea Colombiana CLOFA; ii) a 310 metros se encuentra el CAI Granada que cuenta con el dispositivo policial para la atención de eventos de seguridad en el cuadrante; iii) a 285 metros se encuentra el CAI Lourdes, que cuenta con el dispositivo policial para la atención de eventos de seguridad en el cuadrante; iv) a 487 metros se encuentra el CAI Chapinero que dispone de un cuerpo policial para la atención de eventos de seguridad en el cuadrante; v) a 320 metros se encuentra la Estación de Bomberos de Chapinero, lo que implica atención de prevención y atención de emergencias en la localidad; vi) a 1.29 km se encuentra el Hospital de Chapinero que es una institución de primer nivel, prestadora de servicios integrales de salud y atención de urgencias; vii) a 465 metros se encuentra la Unidad Básica de atención Lourdes, institución médica con servicios integrales de salud y atención de urgencias.

Realizado el análisis del sector, se ha podido determinar que la Sede se encuentra ubicada en una zona central y estratégica de la ciudad permitiendo fácil accesibilidad de las víctimas, los comparecientes y el público en general a los servicios y garantizando su operatividad con las mejores condiciones de seguridad tanto para funcionarios como para los usuarios. Es una zona estratégica en términos de conectividad, en particular por la presencia de la Av. Carrera 7 y la Av.

2 GERENTE.COM. Mercado inmobiliario en 2018. En: [en línea]. (2018). [Consultado 26 nov. 2018]. Disponible en <http://gerente.com/co/mercado-inmobiliario-2018/>

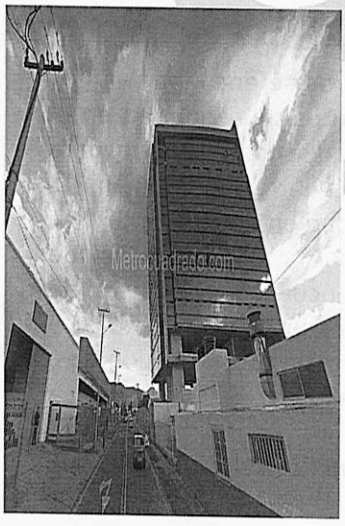
Circunvalar, como conectores entre el sur y norte de la ciudad, permitiendo una excelente oferta del servicio de transporte público que redunda en la mejora de la movilidad de los usuarios.

La zona se caracteriza por su actividad comercial y de servicios empresariales, que combinada con los servicios institucionales y financieros de la centralidad "Calle 72 – Calle 100", la consolida como una zona de desconcentración de servicios a nivel de Entidades del Estado.
Continuar en la Sede, deriva en beneficios económicos al evitar un posible traslado de la entidad a otro inmueble, lo que conllevaría a la realización de posibles adecuaciones para ajustar nuevamente los espacios a las necesidades de la Entidad.

III. SONDEO DE MERCADO

3.1 Sedes donde podría funcionar la JEP.

Consultadas las páginas de internet Fincaraiz.com y Metrocuadrado.com, especializadas en alquiler de Inmuebles, se encontraron las siguientes ofertas disponibles:

Foto	Ubicación	Descripción	Área (M2)	Canon/mes. (inc IVA)	Vr/M2 (inc IVA)	Observaciones
	La Floresta	Proyecto de 4 torres, cada uno de 12 pisos, entrega en dos meses, el edificio cuenta con control sistematizado de acceso, escaleras de emergencia, red contra incendio, ascensores negativos, cámaras de vigilancia, detectores de humo, altura entre placas 3. 20, planta de energía electrica, aparatos sanitarios con sistema de ahorro de aguas. venta 84.643 millones	17.000	$ 835.200.000	$ 49.129	Área adecuada a las necesidades de la JEP. Edificio con vía de acceso reducida. EL complejo total de oficinas aún no está terminado. Solo tienen este edificio de los cuatro planeados. Costo del M2 en obra gris sin ninguna clase de instalaciones de seguridad, cableado estructurado, iluminación, acabados, muebles etc

	San Mateo Engativá	El edificio está ubicado en el eje de mayor desarrollo inmobiliario comercial, de oficinas y de vivienda en Bogotá, es un edificio corporativo de oficinas y comercio. Cuenta con cinco plantas distribuidas de la siguiente manera planta uno comercio, servicios y parqueaderos, planta dos tres y cuatro zona de oficinas, planta cinco cafetería y parqueaderos. El edificio contará con diferentes salas de juntas de uso comunal, lounge con áreas de esparcimiento y un área de cafetería para los empleados.	28.863	$ 1.137.450.760	$ 39.409	Área adecuada a las necesidades de la JEP. Costo del M2 en obra gris sin ninguna clase de instalaciones de seguridad, cableado estructurado, iluminación, acabados, muebles No está disponible de forma inmediata. Edificio no exclusivo, con zona comercial en primer piso.
	Jardín Botánico	Hermosas oficinas, en importante centro empresarial y de negocios, última tecnología en construcción ambiental, materiales y acabados de última generación. Plataforma de zonas comunes, gimnasio, guardería corporativa, restaurantes, terraza, espacios de esparcimiento y deportes, salón de eventos, salas de reuniones, baterías de baños, parqueaderos propios y de visitantes, helipuerto. Ideal para multinacional	12.000	$1.071.000.000	$ 89.250	Edificio no exclusivo. Zona comercial en primer piso. Costo del M2 en obra gris sin ninguna clase de instalaciones de seguridad, cableado estructurado, iluminación, acabados, muebles
EDIFICIO TORRE REAL ESTATE MARKETING	Chicó. Cra 14 # 99-33	EDIFICIO ARRENDADO POR EL MINISTERIO DE TRABAJO	4.285	$ 394.305.727	$92.020	Vr promedio de la zona de ubicación, pero sin exclusividad

De acuerdo con lo anterior, en el momento no hay inmuebles disponibles en Bogotá que se pudieran ocupar en un tiempo corto. Aunque tienen el área adecuada, se deben intervenir porque están en obra gris, proceso que lleva un tiempo aproximado de 15 meses mientras se hacen las licitaciones y se culminan las adecuaciones necesarias para su ocupación por parte de la Entidad.

Adicionalmente, la oferta presenta Inmuebles que no cumplen con la condición de uso exclusivo para la JEP, ya que en el primer piso de todas las edificaciones se establece uso comercial.

3.2 Histórico de Contratos de arrendamiento en Entidades del Estado.

Para conocer el histórico de las contrataciones efectuadas por las Entidades del Estado, cuyo objeto corresponde al arrendamiento de Sedes en la ciudad de Bogotá, se revisó la página de contratación SECOP II, encontrando información de los contratos adjudicados en el año 2018 la cual se registra en la siguiente Tabla. De acuerdo con la información obtenida, el valor promedio m2/mes para el arrendamiento de una Sede, incluyendo costos por concepto de IVA y administración, asciende a la suma de $104,901 pesos m/cte.

CONTRATOS CONSULTADOS SECOP II (Valores incluido IVA)						OFERTA SEDE JEP (Vr. incluido IVA)		
N°	Entidad	Cto N°	Ubicación	Vr. Total Arrend. y Adm. m2/mes	Vr. Promedio Contratado Arrend. y Adm. m2/mes	Vr. Arrend. m2/mes	Vr. Adm. m2/mes	Vr. Total Arrend. y Adm. m2/mes
1	*Agencia de Renovación del Territorio - ART	SG-077-2018	Cra 7 N° 32 - 24	$ 107.570	**$ 104.901**	$ 92.900	$ 8.024	**$ 100.924**
2	**USPEC	200 de 2018	Calle 26 N° 69 - 76	$ 110.699				
3	***ICETEX	387 de 2018	Calle 26 N° 69 - 76	$ 96.435				

*file:///C:/Users/Martha%20Useche/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/CONTRATO%20SG%200077%2018%20(1).PDF
**file:///C:/Users/Martha%20Useche/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/Contrato%20de%20Arrendamiento%20(3).pdf
***file:///C:/Users/Martha%20Useche/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/cto%20387%20(1).pdf

Como se puede observar, la oferta que se considera en el presente estudio técnico por valor de $100,924 pesos m/cte m2/mes, que incluye IVA y administración, presentada por la sociedad inmobiliaria Juan Gaviria Restrepo & Cía se encuentra ajustada a los precios del mercado.

El detalle de los contratos estudiados se encuentra relacionado en el cuadro comparativo que se adjunta al presente documento técnico.

3.3 Costo de Oportunidad

Al no tener la disponibilidad de un edificio que en un tiempo corto se pueda ocupar, -en caso de que la JEP decidiera mudarse-, se debe contemplar un plazo de planeación de por lo menos 6 meses y proyectar el presupuesto para pagar por una sede mientras se hace la adecuación y además pagar por la sede actual.

Haciendo el análisis de costo de oportunidad para la compra de un edificio con un valor de $90.000 millones pesos m/cte, más los gastos de escritura y otros, comparado con los recursos aprobados para la ejecución de proyectos de inversión de la Entidad, el resultado indica que no sería factible ejecutar ningún proyecto de inversión, lo cual sería inviable ya que afectaría la misionalidad de la JEP.

Cuadro comparativo de afectación a los proyectos de inversión, por compra de sede

C. INVERSIÓN	**$ 90.358.204.914**
JURISDICCIÓN ESPECIAL PARA LA PAZ	**$ 70.107.875.063**
INTERSECTORIAL GOBIERNO	$ 70.107.875.063
DIFUSIÓN, ESTRUCTURA, FUNCIONES Y LOGROS DE LA JEP NACIONAL	$ 2.337.200.000
IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN A LA VIDA, INTEGRIDAD Y SEGURIDAD PERSONAL DE LOS SUJETOS DE PROTECCIÓN DE LA JEP NACIONAL	$ 20.540.568.114
IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA INTEGRAL DE VERDAD JUSTICIA REPARACIÓN Y GARANTÍAS DE NO REPETICIÓN EN EL COMPONENTE DE JUSTICIA TRANSICIONAL Y RESTAURATIVA CON ENFOQUES DE GÉNERO Y DIFERENCIALES NACIONAL	$ 47.230.106.949
FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN Y DIRECCIÓN DEL SECTOR SISTEMA INTEGRAL DE VERDAD, JUSTICIA, REPARACIÓN Y NO REPETICIÓN	**$ 20.250.329.851**
INTERSECTORIAL GOBIERNO	$ 20.250.329.851
IMPLEMENTACIÓN, DESARROLLO Y FORTALECIMIENTO DE HERRAMIENTAS QUE FACILITEN EL ACCESO DE LA INFORMACIÓN A LA CIUDADANÍA NACIONAL	$ 680.000.000
DESARROLLO E IMPLEMENTACIÓN DE HERRAMIENTAS DE TECNOLOGÍA E INFORMACIÓN EN LA JURISDICCIÓN ESPECIAL PARA LA PAZ NACIONAL	$ 15.941.900.000
ADECUACIÓN DOTACIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LAS SEDES DE LA JURISDICCIÓN ESPECIAL PARA LA PAZ NACIONAL	$ 3.628.429.851



Proyecto de 4 torres, cada uno de 12 pisos, entrega en dos meses, el edificio cuente con control sistematizado de acceso, escaleras de emergencia, red contra incendio, ascensores negativos, camaras de vigilancia, detectores de humo, altura entre placas 3. 20, planta de energía electrice, aparatos sanitarios con sistema de ahorro de aguas. venta 84.643 millones 17,000 metros.

La otra variable es el costo de oportunidad en la prestación del servicio, el cual se vería afectado durante los días en que se realice la mudanza, lo cual genera tiempos muertos en las decisiones judiciales que se deben tener en cuenta para garantizar el debido proceso, tanto para las víctimas como para los comparecientes.

Así mismo, la JEP dentro de su proceso de planeación del año 2018 no contempló presupuesto ni actividad para cambiar de sede y tampoco está dentro de los presupuestos 2018 y 2019, la compra de sede propia por el carácter transitorio de la jurisdicción.

IV. INVERSIONES REALIZADAS

El inmueble donde se encuentra actualmente la JEP, cuenta con las siguientes especificaciones: doce (12) pisos, cinco (5) sótanos, seis (6) ascensores computarizados de última tecnología, una (1) central de seguridad totalmente equipada, un (1) helipuerto y trescientos cincuenta (350) parqueaderos. Su distribución interior se encuentra estructurada de la siguiente manera: cuenta con 146 oficinas (privadas y semiprivadas), áreas abiertas de trabajo con capacidad para 929 funcionarios, 13 salas para reuniones, batería de baños y zona de servicios en cada piso; en piso 12 se encuentra la zona de cafetería con terraza, 1 cocineta y 1 auditorio con capacidad para 200 personas.

Sin embargo, con ocasión a la estructuración, definición de la planta de personal y organización de las diferentes dependencias, fue necesario realizar en el edificio algunas adecuaciones menores que permitieran el cambio de uso de los espacios físicos y que involucraron también la adquisición de mobiliario. Dichas inversiones corresponden a los siguientes contratos:

CONSOLIDADO INVERSION TORRE SQUADRA			
RECURSOS	CTO N°	ACTIVIDADES	VALOR ADECUACIONES
FCP	Contrato Arrendamiento N° 512 de 2017 INMOBILIARIA JUAN GAVIRIA	* Adecuaciones oficinas pisos 4, 5 y 6.	$ 446.265.632
FCP	Contrato de Obra N° 789 de 2018 GRUPO CORAL SAS	Adecuaciones Red Contraincendio Pisos 4, 5 y 6	$ 99.562.919
FCP	Contrato de Obra N° 794 de 2018 SICMES SAS	Cableado estructurado pisos 4,5,6,7,9,10 y 11	$ 614.384.647
TOTAL INVERTIDO			$ 1.160.213.199

V. CARACTERISTICAS DE SEGURIDAD DE LA SEDE

El edificio de la JEP se encuentra ubicado en un sector de la ciudad donde el comercio, los servicios y las oficinas complementan los usos del suelo. En las cercanías del edificio se encuentran establecimientos de salud y emergencias que permiten el arribo y salida ante situaciones especiales, lo que, sumado a las capacidades de evacuación, permiten un adecuado actuar. En el sector aledaño al edificio, se presentan pocas novedades de seguridad, las cuales principalmente son relacionadas con el hurto a personas. Los corredores viales cercanos al edificio consienten un traslado y arribo rápido hacia otras zonas de la ciudad, a su vez, dichos corredores no son utilizados en las manifestaciones ni concentraciones de público que se vienen presentando últimamente.

En suma, la ubicación, el entorno y la cercanía del edificio de la JEP a organismos de colaboración y ayuda, así como, el relacionamiento de la Oficina Asesora de Seguridad con los jefes de seguridad de la zona y las medidas de seguridad adoptadas, posibilitan garantizar la integridad de los intereses de la JEP.

Se adjunta al presente estudio el documento "Diagnóstico de Seguridad a las Instalaciones" emitido por la Oficina Asesora de Seguridad y Protección de la Subdirección de Recursos Físicos e Infraestructura de la Secretaría Ejecutiva.

VI. CONCLUSIONES

- De acuerdo con el presupuesto asignado de los años 2018 y 2019, la JEP no dispone de recursos para adquirir una sede.

- Dentro de su proceso de planeación del año 2018, la Entidad no contempló el cambio de sede para el año 2019, ya que el inmueble que actualmente ocupa (Edificio Torre Squadra) cumple con las condiciones de servicio, técnicas, tecnológicas, de seguridad y de accesibilidad para el cumplimiento de su misión.

- No resulta practico desde el punto de vista económico cambiar de sede, teniendo en cuenta que se han realizado inversiones correspondientes a las adecuaciones de los espacios del edificio que se ocupa para ajustarlos a las necesidades de servicio de la Entidad. Adicionalmente, porque con el traslado se generarían gastos adicionales por concepto de la mudanza, así como la inversión de las adecuaciones que sería necesario realizar en la nueva sede.

- El cambio de sede debe obedecer a unas condiciones de mejora en el mercado inmobiliario (precio, ubicación, instalaciones) y tal como se evidenció en el Sondeo de Mercado realizado, la oferta de Inmuebles con infraestructura lista para ser ocupada es escasa.

- Adicionalmente, el Sondeo de Mercado realizado a los contratos de arrendamiento suscritos por Entidades del Estado durante la presente vigencia 2018, evidenció que el precio acordado con el actual Arrendatario de la Sede que ocupa la JEP, se ajusta a los precios del mercado, haciendo de esta una Sede económicamente viable.

- No hay inmuebles disponibles que puedan ser ocupados de manera inmediata. Los pocos que existen con el área requerida, son entregados en obra gris para hacerles adecuaciones y con la restricción legal de invertir recursos públicos en bienes privados.

ARQ. MARTHA CRISTINA USECHE R.
Profesional Especializado I.
Subdirección de Recursos Físicos e Inmuebles.

GABRIEL AMADO PARDO
Subdirector.
Subdirección de Recursos Físicos e Inmuebles.

Anexos: Diagnóstico de Seguridad de la Sede Torre Squadra y Cuadro Comparativo Costos Ctos Entidades del Estado.

Elaboró: Arq. Martha Cristina Useche R. - Profesional Especializado I.
Gabriel Amado Pardo - Subdirector de Recursos Físicos e Infraestructura.

Revisó: Juan David Olarte Torres – Subdirector Financiero.
Wilmar Darío Gonzales Buriticá – Subdirector de Contratación.
Adela del Pilar Parra – Subdirectora de Planeación.
Ariadna Lorena Alfonso Sánchez – Asesora Dirección Administrativa.
Gonzalo Ávila Pulido - Asesor Jurídico Despacho Secretaría Ejecutiva.
Fabio Leonardo Muñoz Sarmiento - Profesional Experto Contratación.