ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UNOS BIENES INMUEBLES DESTINADOS AL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS JUDICIALES DE BUCARAMANGA, FLORIDABLANCA, GIRÓN, SAN VICENTE DE CHUCURÍ, BARBOSA, ARATOCA, PIEDECUESTA, MÁLAGA Y DE LA BODEGA DE ALMACÉN Y ARCHIVOS A CARGO DE ESTA DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL

1. INTRODUCCIÓN

En desarrollo de lo señalado en el artículo 25 numerales 7 y 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los siguientes son los estudios previos que sirven de soporte para contratar directamente el arriendo de unos inmuebles con destino al funcionamiento de despachos judiciales en los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, Girón, San Vicente de Chucurí, Barbosa, Aratoca, Piedecuesta, Málaga y de la Bodega de Almacén y las Oficinas de Archivo a cargo de esta Dirección Ejecutiva Seccional.

2. DEFINICIONES

Las expresiones utilizadas en el presente documento deben ser entendidas con el significado que a continuación se indica. Los términos definidos son aplicados en singular y en plural de acuerdo como lo requiera el contexto en el cual son considerados. Otros términos empleados con mayúscula inicial deben ser entendidos de acuerdo con la definición contenida en el Decreto 1082 de 2015. Los términos no definidos a continuación deben entenderse con su significado natural.

DEFINICIONES	
ACTA DE INICIO	Es el documento suscrito por el supervisor o interventor y el contratista en el 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. Acto que define con exactitud el momento en que empiezan a desarrollarse las obligaciones consagradas en el Contrato.
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.
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 (…).
ARRENDATARIO	Es la persona que adquiere el derecho a usar un activo, bien o cosa a cambio del pago de un canon. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona natural o jurídica que alquila un bien.
AVALÚO	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	Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles. Las casas y veredas se llaman predios o fundos.
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.
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN	Es un documento público en el que constan los datos jurídicos de un predio y la posesión actual y anterior del mismo.
CONTRATO	El Código Civil establece que contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa (artículo 1495). Por su parte, la Ley 80 de 1993 establece que son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las Entidades, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad, así como los que a título enunciativo se definen en dicha ley.
DANE	El Departamento Administrativo Nacional de Estadística, o por su sigla DANE, es la entidad responsable de la planeación, levantamiento, procesamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia.

DISCAPACIDAD	La Clasificación Internacional del Funcionamiento, de la Discapacidad y de la Salud -CIF, desarrollada por la Organización Mundial de la Salud -OMS, utiliza un enfoque "biopsicosocial", y define la discapacidad, desde el punto de vista relacional, como el resultado de interacciones complejas entre las limitaciones funcionales (físicas, intelectuales o mentales) de la persona y del ambiente social y físico que representan las circunstancias en las que vive esa persona. La CIF Incluye deficiencias, limitaciones en la actividad y restricciones en la participación. Denotando los aspectos negativos de la interacción entre un individuo (con una condición de salud) y la de los factores contextuales individuales (factores ambientales y personales). (OMS, 2002)
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.
ESTUDIOS PREVIOS	Son aquellos documentos definitivos que sirven de soporte para la elaboración del proyecto de Pliego de Condiciones, de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la Entidad, así como el de la distribución de riesgos inherentes al mencionado Proceso de Selección.
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 periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso. El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
PIB	En macroeconomía, el producto interno bruto (PIB), conocido también como producto interior bruto o producto bruto interno (PBI), es una magnitud macroeconómica que expresa el valor monetario de la producción de bienes y servicios de demanda final de un país o región durante un período determinado, normalmente de un año.
SECOP	Es un sistema electrónico que entre otras funcionalidades permite a las entidades estatales cumplir con las obligaciones de publicidad de los diferentes actos expedidos en los procesos contractuales y permite a los interesados en participar en los procesos de contratación, proponentes, veedurías y a la ciudadanía en general, consultar el estado de los mismos.
SECTOR TERCIARIO	En economía, el sector terciario es aquel que se encarga de las actividades de comercio, servicios y transporte. A diferencia de los sectores primario y secundario, el sector terciario no se encarga de producir sino de ofrecer y distribuir productos.
SUPERVISIÓN	La supervisión de un contrato estatal consiste en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico que, sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercido por la misma Entidad Estatal cuando no se requieren conocimientos especializados.

3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 270 de 1996 tiene la obligación de administrar los bienes y servicios de la Administración Judicial, en este caso del departamento de Santander, correspondiéndole brindar apoyo operativo y técnico a los servidores judiciales que hasta el momento vienen funcionando en las distintas cabeceras municipales a fin de dar cumplimiento de sus funciones.

El propósito fundamental del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial es orientar las actividades de esta Rama específica del poder público al cumplimiento de su objetivo misional de promover el acceso, la eficacia, la eficiencia, la calidad, la confianza, visibilidad y transparencia, la autonomía y el fortalecimiento institucional en la administración de justicia en el país, así como entender y atender en colaboración armónica con otros poderes del Estado, la solución de conflictos y el cumplimiento en forma integral de los fines de la Justicia para la sociedad.

Así, como ya se mencionó, las actividades propias de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en Santander, deben enmarcar su gestión en dicho Plan y su

cumplimiento deberá dirigirse al esfuerzo de una administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento.
De igual forma, los procesos contractuales deben estar orientados al cumplimiento de los objetivos, metas, políticas, estrategias, programas y proyectos enmarcados por el Plan Sectorial, por lo que, para efectos de contribuir al logro de los objetivos propuestos, se elabora el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

Corresponde entonces a esta instancia administrativa, brindar al Consejo Seccional de la Judicatura de Santander, el Tribunal Administrativo de Santander, los Tribunales Superiores de los Distritos Judiciales de Bucaramanga y San Gil, los despachos judiciales de la Rama Judicial de Santander y a todas las dependencias administrativas de esta misma Dirección, el apoyo logístico necesario para el cumplimiento de sus funciones.

En consideración a que en los precitados municipios la administración judicial no cuenta con bienes de propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura o a título de comodato, suficientes para suplir estas necesidades de espacio, los Juzgados y oficinas relacionadas a continuación, funcionan en virtud a los contratos de arrendamiento suscritos, así:

ÍTEM	NÚMERO DE CONTRATO	CONCEPTO CONTRATO
1	BGA-055-2019	Oficinas Archivo de los Juzgados Promiscuos Municipales de Girón
2	BGA-067-2019	Arriendo inmueble para funcionamiento Oficinas Archivo Despachos Judiciales B-manga
3	BGA-068-2019	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados de San Vicente de Chucuri con sus respectivas salas
4	BGA-069-2019	Juzgados de Barbosa Santander
5	BGA-070-2019	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados Promiscuos Municipales y Sala Audiencias Sistema Acusatorio Penal Descentralizado de Girón
6	BGA-071-2019	Arriendo inmueble para funcionamiento Oficinas Archivo de los Despachos de Bucaramanga
7	BGA-072-2019	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados Municipio de Málaga
8	BGA-077-2019	Arriendo inmueble para funcionamiento de los Juzgados Promiscuos Municipales de Floridablanca
9	BGA-078-2019	Arriendo inmueble para funcionamiento de los Juzgados Promiscuos Municipales de Floridablanca
10	BGA-080-2019	Arriendo inmueble para funcionamiento Sede Juzgados Penales Circuito Adolescentes de Bucaramanga
11	BGA-081-2019	Arriendo inmueble para funcionamiento archivo despachos judiciales y la bodega de almacén de la ciudad de Bucaramanga.
12	BGA-033-2021	Arriendo inmueble para funcionamiento del Juzgado Penal Municipal con funciones mixtas en Piedecuesta -Acuerdo PCSJA20- 11650 del 28 de octubre de 2020
13	BGA-010-2022	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgado Promiscuo Municipal Aratoca
14	BGA-012-2022	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados que conforman el Sistema Penal Floridablanca

No obstante, los contratos antes referidos culminan su ejecución el día treinta y uno (31) de octubre de 2022, excepto el Contrato BGA-010-2022 de Aratoca que culmina el hasta el quince (15) de octubre de 2022 inclusive y el Contrato BGA-012-2022 de Floridablanca que culmina hasta el diez (10) de octubre de 2022 inclusive.

Así las cosas, para el desarrollo de las actividades misionales, administrativas y demás operativas y en cumplimiento de los objetivos corporativos, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga requiere celebrar a través de la modalidad de contratación directa unos contratos de arrendamiento de inmueble para el desarrollo de las funciones de los empleados y funcionarios de los Despachos u oficinas de Bucaramanga, Floridablanca, Girón, San Vicente de Chucurí, Barbosa, Aratoca, Piedecuesta, Málaga y de la Bodega de Almacén y las Oficinas de Archivo, razón por la cual se deben brindar las herramientas necesarias y proveer las instalaciones y el suministro oportuno de los bienes o elementos necesarios para el desempeño laboral y ejecución de las labores diarias de los funcionarios y empleados.

Es importante resaltar que desde varios años atrás se ha contado con los inmuebles donde funcionan los despachos judiciales relacionados en precedencia, los cuales han sido adecuados para el funcionamiento de los mismos, comoquiera que cumplen con las condiciones técnicas mínimas comunes.

Con base en lo anterior y teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 397 de 2022 en su Artículo 5°, literal c, "Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles: *"c. El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede; o iii) cuando el edificio dónde 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.",* el Área Administrativa de la Seccional, considera como condiciones de los inmuebles para ubicar los ya tantas veces citados despachos judiciales y oficinas administrativas, las siguientes:

ÍTEM	CONCEPTO CONTRATO	ÁREA MÍNIMA REQUERIDA (APROXIMADA)	CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS COMUNES
1	Oficinas Archivo de los Juzgados Promiscuos Municipales de Girón	230 mts	1. Buen estado locativo. 2. Ubicación en un sector institucional de la ciudad o municipio. 3. Iluminación y ventilación natural (cuando las condiciones así lo permitan). 4. Instalaciones eléctricas (acometidas, tomas e iluminación) aptas para el funcionamiento de las dependencias de la entidad. 5. Instalaciones hidrosanitarias (baños en buen estado y unidades sanitarias suficientes) aptas para el funcionamiento de las dependencias de la entidad. 6. Acceso a personas en condición de discapacidad (ascensor o, preferiblemente ubicadas en una sola planta o posibilidad de adecuación de un punto de atención en un primer piso). 7. Área mínima requerida para garantizar el normal funcionamiento de la dependencia.
2	Arriendo inmueble para funcionamiento Oficinas Archivo Despachos Judiciales B-manga	300 mts	
3	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados de San Vicente de Chucurí con sus respectivas salas	550 mts	
4	Juzgados de Barbosa Santander	300 mts	
5	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados Promiscuos Municipales y Sala Audiencias Sistema Acusatorio Penal Descentralizado de Girón	480 mts	
6	Arriendo inmueble para funcionamiento Oficinas Archivo de los Despachos de Bucaramanga	2.300 mts	
7	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados Municipio de Málaga	600 mts	
8	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados Promiscuos Municipales de Floridablanca	600 mts	
9	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados Promiscuos Municipales de Floridablanca	350 mts	
10	Arriendo inmueble para funcionamiento Sede Juzgados Penales Circuito Adolescentes Bucaramanga	620 mts	
11	Arriendo inmueble para funcionamiento archivo Despachos judiciales y la bodega de almacén de la ciudad de Bucaramanga	2.100 mts	
12	Arriendo inmueble para funcionamiento del Juzgado Penal Municipal con funciones mixtas en Piedecuesta Acuerdo PCSJA20- 11650 del 28 de octubre de 2020	120 mts	
13	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgado Promiscuo Municipal de Aratoca	260 mts	
14	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados que conforman el Sistema Penal Floridablanca.	500 mts	

Finalmente, cabe resaltar que la necesidad se encuentra debidamente incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

4. OBJETO A CONTRATAR

Contratar en nombre de la NACIÓN – CONSEJO SUPERIOR DE JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BUCARAMANGA, el arrendamiento de unos bienes inmuebles destinados al funcionamiento de despachos judiciales u oficinas administrativas de Bucaramanga, Floridablanca, Girón, San Vicente de Chucurí, Barbosa, Aratoca, Piedecuesta, Málaga y de la Bodega de Almacén y las Oficinas de Archivo.

CLASIFICACIÓN UNSPSC

Según la codificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la dirección https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios[1], el objeto contractual se enmarca dentro de la siguiente codificación:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	Servicios de Gestión, Servicios profesionales de Empresa y servicios administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

5. ANÁLISIS DEL SECTOR - VALOR ESTIMADO Y SU JUSTIFICACIÓN

A. ASPECTOS GENERALES

Respecto de los arrendamientos, éstos 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, el debate entre otros.

También es importante tener en cuenta que las actividades terciarias implican no solo la provisión de servicios a los consumidores (business-consumer) sino también a otras compañías (business.to.business). Una empresa consultora para campañas de marketing de otras compañías es un ejemplo de business-to-business.

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*
- *Seguridad*
- *Hotelería*
- *Telecomunicaciones*
- *Transporte*
- *Hotelería*
- *Telecomunicaciones*
- *Transporte*
- *Comunicación*
- *Mercadeo*

[1] https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios Consulta del 9 de octubre de 2018 a las 04:28 p.m.

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 asociaciones*

La producción de la información es también considerada como parte del sector terciario de la economía, aunque para algunos economistas esta actividad económica constituye un nuevo sector, el sector cuaternario.

Hay actividades que pueden ser consideradas a la vez del sector secundario o del sector terciario. Esto 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 más importante en las economías más desarrolladas. Los países tienden a seguir una progresión en el desarrollo lo cual los lleva de tener una producción intensiva a las actividades primarias, como la agricultura y la minería, a desarrollar la i industria manufacturera, como la producción de automóviles o textiles, para luego llegar a una economía con una estructura basada en los servicios.

Actualmente el sector terciario 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."[2]

1. PERSPECTIVA ECONÓMICA

Durante el primer trimestre de 2022, se evidencia un buen desempeño en ventas de vivienda a nivel nacional, frente al mismo período del año anterior.

La venta de vivienda VIS creció un 6% (43.984 unidades) y la No VIS, aumentó un 5% (19.506 unidades). Así mismo, los valores de venta aumentaron en proporciones más altas: los vendidos en VIS crecieron 18% y en No VIS 10%.

Esto confirma el incremento de los precios de vivienda de un año a otro en un 8%, descontando el crecimiento en unidades.

Con respecto a la disponibilidad de unidades, se redujo en 27% frente al año anterior como consecuencia del gran volumen de ventas que hubo en 2021 y los pocos proyectos que iniciaron la fase de construcción.

Dicha tendencia seguirá disminuyendo, dado el alza en el precio de los insumos. A cierre del año pasado, el incremento general en los materiales fue del 7,53%, especialmente por el precio del acero que se incrementó un 33,47%. Como consecuencia de lo anterior, aumentarán los plazos de entrega de las unidades que están en construcción o sobre planos.

"Ciencuadras.com, como ya es costumbre, ofrece este informe como una fuente de información confiable para los constructores, inmobiliarias y las familias colombianas tomen sus mejores

[2] https://www.actividadeseconomicas.org/2012/02/actividades-terciarias.html

decisiones, basadas en el comportamiento, oferta y demanda del sector", señaló Paola Suárez, vicepresidente de la Línea de Negocio y Comercial de Ciencuadras.com.
Recomendado: Dólar Colombia 20 de mayo: a la baja a poco más de una semana de elecciones presidenciales

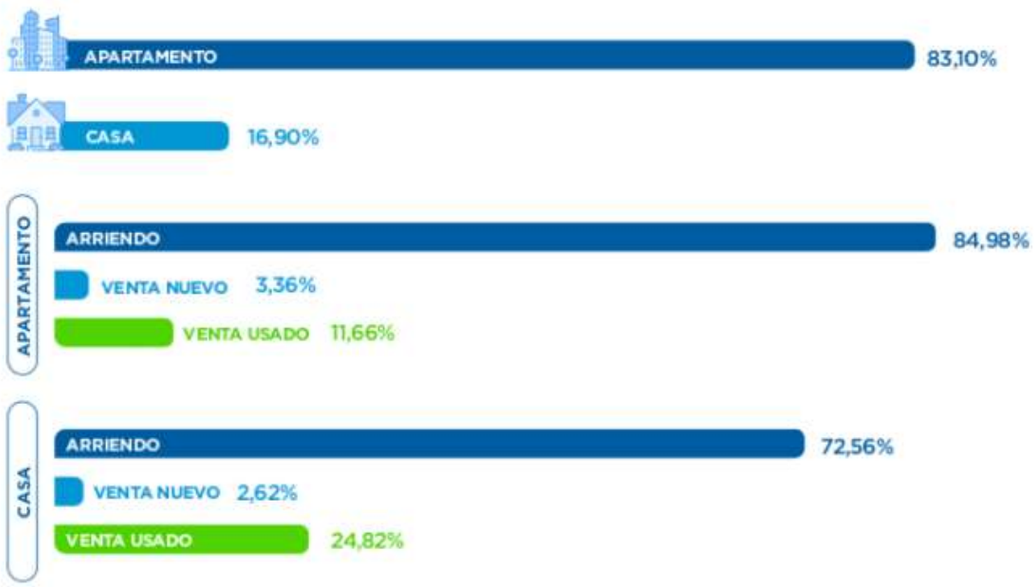
Comportamiento en las principales ciudades del país.

Bogotá (30,82%), Medellín (28,53%), Barranquilla (13,45%) y Cartagena (6,73%) tuvieron la mayor disponibilidad de inmuebles en arriendo y venta. Se destacan Rionegro, Bello e Itagüí, desplazando a Manizales, Sabaneta, Armenia y Bucaramanga, ciudades que estaban en el top en los primeros tres meses de 2021.



Top 10 de la oferta de viviendas nuevas, usadas y en arriendo en el país

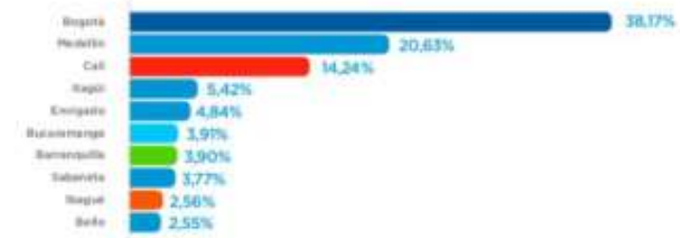
Los apartamentos y las casas en arriendo fueron las viviendas más solicitadas. Estos inmuebles siguen la tendencia de aumento de su participación en la demanda nacional, lo que se debe al incremento de entregas de vivienda que las personas compran como inversión y destinan como inmuebles en arriendo.



Tipo de vivienda más solicitada

Igual que en el primer trimestre de 2021, Bogotá (38,17%), Medellín (20,63%) y Cali (14,24%) siguen siendo las ciudades en las que más se buscan viviendas en arriendo y venta. Sin embargo, en el primer trimestre del año pasado, a estas capitales les seguían Bucaramanga y Barranquilla, que en este período fueron desplazadas por Itagüí (5,42%) y Envigado (4,84%), respectivamente.

Al top de este inicio de año también ingresaron Ibagué (2,56%) y Bello (2,55%), dejando por fuera a Cartagena y Manizales. Las preferencias de búsqueda se situaron en inmuebles con mínimo: un baño y dos habitaciones principalmente en el estrato 2.



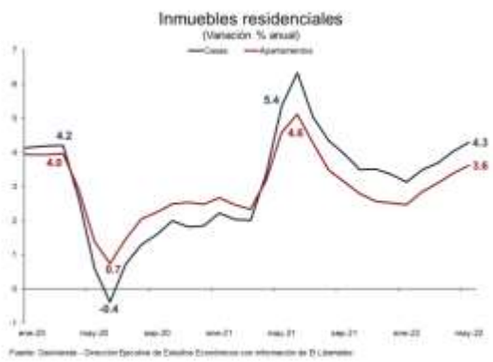
Fuente: ciencuadras.com

Ciudades como Cartagena (7,1%), Barranquilla (4,3%) y Bogotá (4,2%) resaltan por su mayor crecimiento anual en el valor de los cánones de arrendamiento en casas. Mientras que, para apartamentos, destacan Barranquilla (4%), Bogotá y Otras (3,5%). Por su parte, la mediana del canon de apartamentos en arriendo estuvo en $1.350.000 en los primeros meses de 2021 y para este año, se presentó un incremento en unidades nuevas disponibles, que salieron al mercado, de $300.000 (quedó en $1.650.000).[3]

Comportamiento de los inmuebles residenciales[4]

El Libertador Rent Index (ELRI) para inmuebles residenciales exhibió un incremento en los cánones de arrendamiento de 4.3% para casas y de 3.6% para apartamentos, durante mayo de 2022. Frente a las lecturas de un año atrás, estas variaciones resultan ser inferiores en 106 y 96 puntos básicos (pbs), respectivamente.

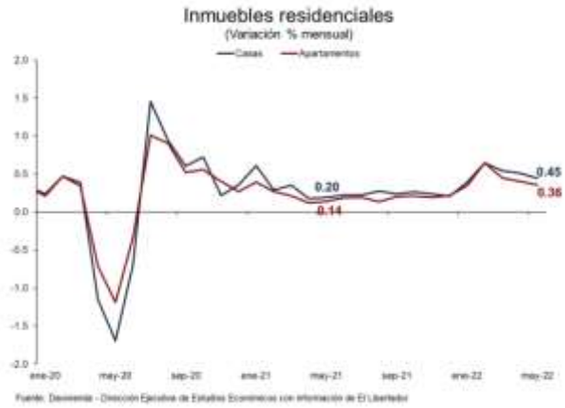
Recordemos que en mayo de 2021 la variación de los cánones estuvo asociada al efecto base generado por la reducción de los mismos en 2020. En ambos casos hemos observado una aceleración continua desde el primer mes de 2022, cuando registraron incrementos de 3.1% para casas y 2.5%, para apartamentos.



Este comportamiento estaría vinculado al aumento de la inflación en el país durante 2021, teniendo en cuenta que los contratos de arrendamiento suelen reajustarse anualmente con la variación del IPC al finalizar el año anterior.

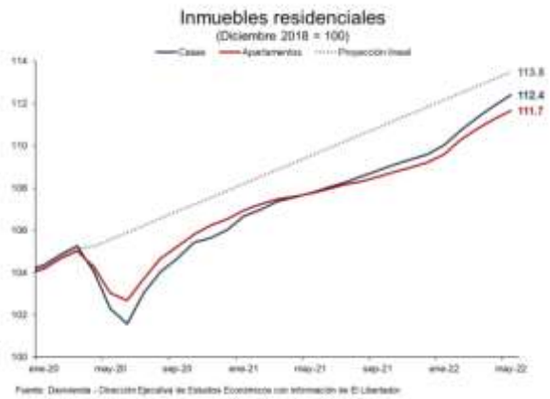
En lo que respecta a su comportamiento secuencial, es decir, frente al mes anterior, en mayo las tasas de crecimiento del ELRI fueron 0.45% para casas y 0.36% para apartamentos. Estas variaciones se muestran inferiores en más de 20 pbs a las de febrero, mes en el que hubo un importante repunte; no obstante, son mayores a los incrementos mensuales del mismo mes de 2021, cuando los cánones avanzaron 0.2% para casas y 0.14% para apartamentos.

[3] https://www.valoraanalitik.com/2022/05/20/2022-reactivacion-para-el-sector-inmobiliario/
[4] https://vision.davivienda.com/public/assets/el-libertador-rent-index---052022-1656424979321.pdf



Con el fin de realizar una comparación entre el valor potencial y actual de los cánones de arrendamiento, en la gráfica presentamos el índice correspondiente a cada tipo de inmueble en el segmento residencial frente a la proyección lineal del ELRI antes de la pandemia del Covid-19.

Como puede observarse, el valor potencial del ELRI habría ascendido a 113.5 en mayo, cifra superior en 1.1 unidades al índice observado en casas y del 1.8 al de apartamentos. Los índices para los dos tipos de inmuebles se han venido acercando a sus valores potenciales y han acortado mes a mes la brecha existente desde el inicio de la pandemia, especialmente en el caso de casas.



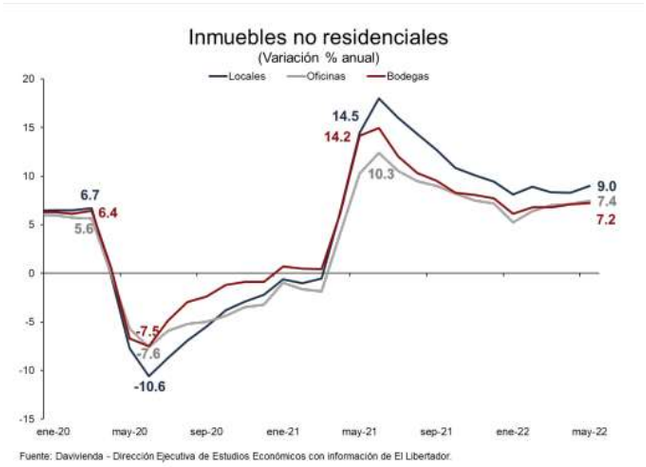
Al desagregar el ELRI por las principales ciudades que lo componen, todas ellas contribuyeron positivamente al incremento del indicador en mayo de 2022, visto desde sus variaciones anuales y mensuales para ambos destinos. En términos anuales, las ciudades con un crecimiento de los cánones de arrendamiento superiores al promedio en casas fueron: Cartagena (6%), Bogotá (5.1%) y Medellín (4.5%); mientras que para apartamentos ocurrió en: Cartagena (5.4%), Barranquilla (4.3%), Bogotá (4%), Otras ciudades (4%) y Cali (3.9%). Frente al mes anterior, en casas y apartamentos sobresalió el crecimiento de Cartagena, de 1% y 1.2% mensual, respectivamente.

Inmuebles residenciales

	Ciudad	Índice may-21	Índice abr-22	Índice may-22	Var. % mensual	Var. % anual	Frente al total
Casas	Barranquilla	109.6	114.0	114.2	0.2	4.2	
	Bogotá	105.7	110.8	111.1	0.3	5.1	
	Bucaramanga	105.2	108.3	108.9	0.6	3.6	
	Cali	107.4	111.4	112.0	0.5	4.2	
	Cartagena	100.5	105.5	106.5	1.0	6.0	
	Medellín	109.8	114.3	114.8	0.4	4.5	
	Otras	107.6	111.3	111.9	0.5	4.0	
	Total	107.8	111.9	112.4	0.4	4.3	
Apartamentos	Barranquilla	107.3	111.7	112.0	0.2	4.3	
	Bogotá	107.0	110.7	111.3	0.5	4.0	
	Bucaramanga	104.9	107.8	108.1	0.3	3.1	
	Cali	107.6	111.3	111.8	0.4	3.9	
	Cartagena	103.5	107.8	109.0	1.2	5.4	
	Medellín	109.0	112.2	112.5	0.3	3.3	
	Otras	107.1	111.0	111.4	0.4	4.0	
	Total	107.8	111.3	111.7	0.4	3.6	

Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador. Diciembre 2018 = 100

Con relación al ELRI para inmuebles no residenciales, en mayo de 2022, los cánones de arrendamiento registraron aumentos de 9% para locales, 7.4% para oficinas y 7.2% para bodegas, en comparación con el mismo mes de 2021.



Estas variaciones son mayores a las del mes anterior: en locales el crecimiento fue 68pbs superior, seguido de oficinas con 32pbs y bodegas con 12pbs.

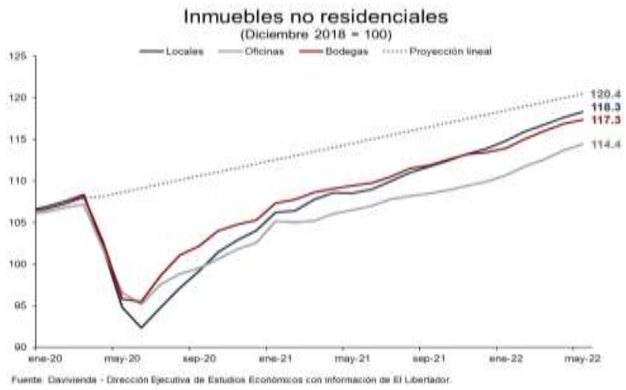
Al igual que lo visto en inmuebles residenciales, estos crecimientos son menores a las de un año atrás, mes en el que se comenzó a evidenciar el efecto base frente a las contracciones de 2020. Es pertinente mencionar que, comparados tales crecimientos con los de pre-pandemia, los tres tipos de inmuebles mantienen datos superiores desde febrero de 2022.

En cuanto a su comportamiento secuencial, a mayo, el valor de los cánones de arrendamiento no tuvieron incrementos significativos: 0.7% para oficinas, 0.6% para locales y 0.42% en bodegas, cifras menores a las de abril en 25pbs, 12pbs y 30pbs, respectivamente.



Sin embargo, frente a las lecturas de mayo de 2021 se observan aceleraciones de 63 pbs en locales, 30pbs en oficinas y 12pbs para bodegas.

Al realizar una comparación entre el valor potencial y actual del índice de los precios de los arrendamientos, en el que el valor potencial se presenta como la proyección lineal del ELRI antes de la pandemia para los tres subsegmentos, a mayo estos tuvieron un nuevo recorte de la brecha.



En este mes, el indicador potencial llegó a 120.4, cuyas diferencias con los índices observados siguen reduciéndose hasta 2.1 unidades en locales, 3.1 en bodegas y 6 en oficinas, las menores desde que se alcanzó la mayor brecha en junio de 2020.

Evidentemente, conforme la tendencia de las series, es muy probable que tales brechas sigan reduciéndose, diferencia que es persistentemente más amplia para las oficinas, ante los mayores desafíos de estos inmuebles generados por los cambios en los esquemas de trabajo tras la pandemia.

2. PERSPECTIVA LEGAL

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2, literal b), la Rama Judicial está definida como una de las entidades estatales para efectos de la aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

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

El artículo 13 ibídem señala que *"(: :) los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley…"*

Así mismo el artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente*: "(…) Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración.

(…)"

La Ley 1150 de 2007, *Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos*" establece en el artículo 2, numeral 4, Literal i), que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente: *"Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificada y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

El artículo 2008 del C.C. establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

El artículo 1974 del mismo estatuto, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

La Ley 1618 del 27 de febrero de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", en su artículo 14 manifiesta la igualdad material de las personas con discapacidad.

Ley 1437 del 18 de enero de 2011, *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo"*, en su artículo 100, numeral 2, para los procedimientos de cobro coactivo, en las personas que no tengan reglas especiales.

Ley 1801 del 29 de julio de 2016, "*Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia"* en su artículo 183, consecuencias por el no pago de multas y el artículo 184, registro nacional de medidas correctivas, llevado por la Policía Nacional.

Decreto 1273 de 2018 Nuevas reglas para Independientes en el pago de aportes de seguridad social

En materia tributaria, teniendo en cuenta el artículo 420 del Estatuto Tributario, los servicios de arrendamiento se encuentran gravados por el impuesto al valor agregado IVA, tarifa que corresponde al 19%, siempre y cuando el arrendador sea responsable del mismo. Caso contrario, ocurre si éste no es responsable de este impuesto, de conformidad con la normativa vigente, aplicable al tema.

6. PRESUPUESTO ESTIMADO

El presupuesto oficial para esta contratación es de SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS ($7.959.341.845,28), valor que cubre los cánones mensuales de cada uno de los contratos relacionados a continuación, para las vigencias 2022, 2023, 2024, 2025 y hasta el treinta y uno (31) de Julio de 2026 inclusive. En el caso del inmueble ubicado en la Calle 34 N° 11-37/41/43 en la ciudad de Bucaramanga el plazo será hasta el treinta y uno (31) de octubre de 2024.

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Bucaramanga - Santander

		2022- Contrato Nuevo			2023			2024			2025			2026 (hasta julio 31)			
Ítem	Concepto contrato	Valor Mensual	No. Meses	Valor	Valor Mensual	No. Meses	Valor	Valor Mensual	No. Meses	Valor	Valor Mensual	No. Meses	Valor	Valor Mensual	No. Meses	Valor	Valor total Contrato
1	Oficinas Archivo de los Juzgados Promiscuos Municipales de Girón	2.272.238,00	2	4.544.476,00	2.369.944,23	12	28.439.330,81	2.441.042,56	12,00	29.292.510,73	2.514.273,84	12,00	30.171.286,05	2.589.702,05	7,00	18.127.914,37	110.575.517,97
2	Arriendo inmueble para funcionamiento Oficinas Archivo Despachos Jud. B-manga	5.700.466,00	2	11.400.932,00	5.945.586,04	12	71.347.032,46	6.123.953,62	10,00	61.239.536,19							143.987.500,65
3	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados de San Vicente de Chucuri con sus respectivas salas	4.164.383,00	2	8.328.766,00	4.343.451,47	12	52.121.417,63	4.473.755,01	12,00	53.685.060,16	4.607.967,66	12,00	55.295.611,96	4.746.206,69	7,00	33.223.446,85	202.654.302,60
4	Juzgados de Barbosa Santander	5.357.422,00	2	10.714.844,00	5.587.791,15	12	67.053.493,75	5.755.424,88	12,00	69.065.098,56	5.928.087,63	12,00	71.137.051,52	6.105.930,26	7,00	42.741.511,79	260.711.999,63
5	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados Promiscuos Municipales y Sala Audiencias Sistema Acusatorio Penal Descentralizado de Girón	14.694.532,00	2	29.389.064,00	15.326.396,88	12	183.916.762,51	15.786.188,78	12,00	189.434.265,39	16.259.774,45	12,00	195.117.293,35	16.747.567,68	7,00	117.232.973,75	715.090.359,00
6	Arriendo inmueble para funcionamiento Oficinas Archivo de los Despachos de Bucaramanga	13.430.589,00	2	26.861.178,00	14.008.104,33	12	168.097.251,92	14.428.347,46	12,00	173.140.169,48	14.861.197,88	12,00	178.334.374,57	15.307.033,82	7,00	107.149.236,72	653.582.210,69
7	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados Municipio de Málaga	5.000.000,00	2	10.000.000,00	5.215.000,00	12	62.580.000,00	5.371.450,00	12,00	64.457.400,00	5.532.593,50	12,00	66.391.122,00	5.698.571,31	7,00	39.889.999,14	243.318.521,14
8	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados Promiscuos Mpales de Floridablanca	18.752.724,00	2	37.505.448,00	19.559.091,13	12	234.709.093,58	20.145.863,87	12,00	241.750.366,39	20.750.239,78	12,00	249.002.877,38	21.372.746,98	7,00	149.609.228,83	912.577.014,19
9	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados Promiscuos Mpales de Floridablanca	8.114.919,00	2	16.229.838,00	8.463.860,52	12	101.566.326,20	8.717.776,33	12,00	104.613.315,99	8.979.309,62	12,00	107.751.715,47	9.248.688,91	7,00	64.740.822,38	394.902.018,04
10	Arriendo inmueble para funcionamiento Sede Juzgados Penales Circuito Adolescentes Bucaramanga	9.215.138,00	2	18.430.276,00	9.611.388,93	12	115.336.667,21	9.899.730,60	12,00	118.796.767,22	10.196.722,52	12,00	122.360.670,24	10.502.624,20	7,00	73.518.369,37	448.442.750,04
11	Arriendo inmueble para funcionamiento archivo desp.juds.y la bodega de almacén de la ciudad de	67.530.529,00	2	135.061.058,00	70.434.341,75	12	845.212.100,96	72.547.372,00	12,00	870.568.463,99	74.723.793,16	12,00	896.685.517,91	76.965.506,95	7,00	538.758.548,68	3.286.285.689,55

	Bucaramanga																
12	Arriendo inmueble para funcionamiento del Juzgado Penal Municipal con funciones mixtas en Piedecuesta Acuerdo PCSJA20- 11650 del 28 de octubre de 2020	2.560.000,00	2	5.120.000,00	2.670.080,00	12	32.040.960,00	2.750.182,40	12,00	33.002.188,80	2.832.687,87	12,00	33.992.254,46	2.917.668,51	7,00	20.423.679,56	124.579.082,82
13	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgado Promiscuo Mpal Aratoca	2.380.000,00	2,53333333	6.029.333,33	2.482.340,00	12	29.788.080,00	2.556.810,20	12,00	30.681.722,40	2.633.514,51	12,00	31.602.174,07	2.712.519,94	7,00	18.987.639,59	117.088.949,39
14	Arriendo inmueble para funcionamiento Juzgados que conforman el Sistema Penal Floridablanca	7.000.000,00	2,7	18.900.000,00	7.301.000,00	12	87.612.000,00	7.520.030,00	12,00	90.240.360,00	7.745.630,90	12,00	92.947.570,80	7.977.999,83	7,00	55.845.998,79	345.545.929,59

7. IMPUTACION PRESUPUESTAL Y PLAN DE ADQUISICIONES

Para ejecutar el objeto de estos contratos se cuenta con respaldo presupuestal **para la vigencia 2022** según el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 21222 expedido el 21 de septiembre de 2022 por el Coordinador del Área Financiera y **para las vigencias futura 2023, 2024, 2025 y 2026** conforme a la autorización de vigencias futuras contenida en el Oficio 2-2022-040840 del 12 de septiembre de 2022 emitido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

8. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

ESTUDIO DE PRECIOS DE MERCADO

El Área Administrativa de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, con el propósito de verificar que el precio ofertado continúa siendo el más favorable para la entidad, y en otros casos, es la única oferta inmobiliaria en el municipio, así como establecer el presupuesto oficial, consultó los precios en el mercado (se adjuntan soportes).

Por lo anterior, se tiene en cuenta el valor ofertado para la vigencia 2022, para la vigencia 2023 se incrementa en 4,3%, y en los años siguientes se efectúa un incrementó el 3% conforme a las directrices dadas por el Nivel Central.

Es importante también señalar que, según política de austeridad del gasto no es recomendable efectuar traslados de Sedes Judiciales, es decir cambiar los inmuebles arrendados, comoquiera que esto implica asumir mayores costos asociados, relacionados con trasteos, instalaciones, adecuaciones, menoscabando los principios de eficiencia, eficacia y economía que rigen la función administrativa.

Así las cosas, ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, la terminación del contrato de arriendo y la imposibilidad de obtener uno en comodato o tenencia, se deberá celebrar un nuevo contrato de arriendo que permita la ubicación de las Sedes Judiciales descritas con anterioridad en el espacio que vienen ocupando, que cumple con las condiciones mínimas establecidas para tal fin, y continua siendo favorable a los intereses de la entidad.

Aunado a ello, para la estimación del posible valor del contrato, la Entidad ha determinado las siguientes variables:

- **IMPUESTOS**

Valor generado por concepto de impuestos y retenciones con motivo del régimen tributario a que pertenece el ARRENDADOR, a que hubiere lugar. Conforme al estudio de estimación del valor del contrato, el ARRENDADOR deberá cobrar el impuesto al valor agregado IVA cuando éste sea necesario.

Los Contratos de Arrendamiento no generan gastos de estampillas, ni ningún otro tipo diferente al ya previsto. El ARRENDADOR seleccionado deberá atender los requerimientos de rete-ICA, rete-fuente y rete-IVA dependiendo del régimen tributario dentro del cual se encuentre.

- **SEGURIDAD SOCIAL**

Costos por concepto de seguridad social: persona natural se acredita mediante planillas de pago de aportes y persona jurídica mediante certificación de paz y salvo de aportes de seguridad social o parafiscales, si es del caso.

9. VICIOS REDHIBITORIOS Y SANEAMIENTO DE LA EVICCIÓN

Conforme al artículo 1920 del Código Civil Colombiano, el ARRENDADOR asumirá el deber de sanear la evicción y responder por los vicios redhibitorios.

10. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

La liquidación debe hacerse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del mismo y no generará costo adicional.

11. REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO

Para todos los efectos legales a que hubiere lugar se entenderá que los contratos quedan legalizados con la suscripción de los mismos por las partes y la expedición del correspondiente Registro Presupuestal.

12. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de los contratos será el comprendido entre el día primero (1°) de noviembre de 2022 y el treinta y uno (31) de julio de 2026 inclusive.

En el caso del inmueble ubicado en el Calle 34 N° 11-37/41/43 en la ciudad de Bucaramanga, el plazo de ejecución será el comprendido entre el día primero (1°) de noviembre de 2022 y el treinta y uno (31) de octubre de 2024 inclusive

Los Contratos de Arrendamiento serán ejecutados en los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, Girón, San Vicente de Chucurí, Barbosa, Aratoca, Piedecuesta y Málaga.

11. FORMA DE PAGO

EL ARRENDATARIO cancelará el valor del contrato en forma mensual, y en el caso de que existan plazos de días una vez se culminen los mismos. El pago se efectuará dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha en la que la supervisión del contrato, previa presentación de la factura o cuenta de cobro respectiva; No obstante lo anterior, los pagos estipulados en el presente contrato, quedan sujetos a los recursos del PAC que la Dirección General del Crédito Público y del Tesoro Nacional, sitúe a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, de conformidad con la Circular Externa N° DEAJC22-5 del 21 de enero de 2022.

En todo caso, los pagos estipulados en los contratos, quedan sujetos a los recursos del PAC que la Dirección General del Crédito Público y del Tesoro Nacional, sitúe a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga.

12. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

EL ARRENDADOR está en la obligación de mantener al ARRENDATARIO (CONSEJO SUPERIOR) libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

13. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

13.1. Obligaciones del ARRENDADOR

1) Pagar al ARRENDADOR el valor monetario del contrato de conformidad con lo estipulado por las partes.
2) Realizar por su cuenta y riesgo las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa del ARRENDADOR.
3) Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario declara haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo, sobre lo cual dejará constancia en el acta que suscriban las partes.

En todo caso, las obligaciones serán las contenidas en cada una de las minutas de los contratos de arrendamiento, comoquiera que se encuentran estipuladas de acuerdo a las particulares de cada oferta y negociación.

13.2 Obligaciones del ARRENDATARIO

1) Entregar el inmueble en buen estado y de acuerdo con el inventario que se efectuará.
2) Si es el caso, a realizar las mejoras necesarias que requiera el inmueble para su normal y correcto funcionamiento.
En todo caso, las obligaciones serán las contenidas en cada una de las minutas de los contratos de arrendamiento, comoquiera que se encuentran estipuladas de acuerdo a las particulares de cada oferta y negociación.

14. SUPERVISOR DEL CONTRATO

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, cuenta, dentro de su planta de personal con un cargo de Coordinador Administrativo, quien en el marco de las funciones propias de su cargo acompañan la ejecución de contratos, por lo tanto, se sugiere que la supervisión de este contrato se asigne a este funcionario, o quien haga sus veces.

El funcionario designado como supervisor tendrá a su cargo las funciones señaladas en el respectivo contrato y las que se mencionan en la Ley 1474 de 2011 y en el Manual de Contratación adoptado por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

15. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

La entidad identifica los siguientes riesgos asociados al proceso de contratación:

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
					Qué puede pasar y cómo puede ocurrir?								Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Externo	Ejecución	Tributario	Cambios legislativos y tributarios que afecten el equilibrio económico del contrato durante su ejecución	Genera una carga adicional a las previstas que pueden afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato	Raro (1)	Insignificante (1)	1	Bajo	Entidad	Modificar el contrato	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	Entidad/Área Jurídica	Fecha de conocimiento y entrada en vigencia de la norma	Vencimiento del plazo	Verificación de normas expedidas en materia tributaria	En el evento
2	General	Interno	Ejecución	Operacional	Propietarios de los inmuebles requieren los mismos antes de la terminación de los contratos	Se generan costos de traslados, reubicación de las sedes, suspensión de los servicios	Raro (1)	Insignificante (1)	1	Bajo	Entidad/Arrendador	establecer término de preaviso	1	2	3	Riesgo Bajo	Si	Entidad	etapa precontractual	Vencimiento del plazo	a través de la supervisión	En el evento
3	General	Interno	Ejecución	Operacional	Falla de estructura física de los inmuebles	Perturbación de la ejecución del contrato que conlleva a la interrupción del servicio	Raro (1)	Menor (2)	2	Bajo	Arrendador	requerir la presentación de póliza de inmueble u obligación de asumir siniestro	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	Entidad / Arrendador	etapa precontractual	Vencimiento del plazo	a través de la supervisión	En el evento

4	General	Interno	Ejecución	Sociales o políticos	Problemas de orden público que atenten contra la integridad de los inmuebles	Se perturba la ejecución del contrato y se requiere mantenimiento preventivo y correctivo por parte del contratista	Improbable	Menor (2)	2	Bajo	Arrendador	requerir la presentación de póliza de inmueble u obligación de asumir siniestro	1	2	3	Riesgo Bajo	Si	Entidad / Arrendador	etapa precontractual	Vencimiento del plazo	a través de la supervisión	En el evento

16. GARANTÍAS PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2,2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgo que se incluye en el numeral anterior, la entidad no exige la constitución de una Garantía Única a cargo de los arrendadores.

No obstante, se exigirá a los ARRENDADORES mantener asegurado los inmuebles mientras el ARRENDATARIO esté disponiendo del mismo para su uso, mediante la constitución de una póliza. En caso de no ser un inmueble asegurable el propietario quedará a cargo de la obligación de asumir los costos del siniestro.

17. SI EL PROCESO ESTÁ COBIJADO POR ACUERDO COMECIAL

De conformidad con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación, versión M-MACPC-13 emitido por Colombia Compra Eficiente, literal D), este análisis no se efectúa para los procesos de contratación adelantados bajo la modalidad de selección de contratación directa y mínima cuantía, aspecto que consagra así: *"(…) Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado (…)".*[5]

En todo caso, es pertinente señalar que dentro del anexo 4 del citado manual titulado: "Lista de excepciones a la aplicación de acuerdos comerciales" numeral 12, se encuentra: *"La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos".*

18. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El Director Ejecutivo Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga se encuentra debidamente facultado para adelantar el proceso de selección y suscripción de los Contratos atendiendo lo consagrado en el artículo 103, numeral 3° de la Ley 270 de 1996 y la Resolución N° 7025 del 31 de diciembre de 2019, proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, mediante la cual se adoptó el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales de Administración Judicial.

Actualmente, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga, se encuentra atendiendo las disposiciones que en materia de contratación pública se indican en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, además de las disposiciones normativas vigentes en la Ley 80 de 1993 y el Manual de Contratación adoptado por la entidad.

La modalidad por la cual opta esta entidad será la de CONTRATACIÓN DIRECTA, la cual supera los CIEN SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (100 SMLMV), y que encuentra sustento en lo contenido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, cuando señala:

[5] https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_manual_acuerdos_comerciales.pdf Consulta del 11 de octubre de 2018 a las 09:02 a.m.

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

19. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Los contratos derivados del presente proceso de selección serán atendidos por la **UNIDAD EJECUTORA 08** según Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido por el Área Financiera de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga y Oficio aprobatorio de Vigencias Futuras N° 2-2022-040840 del 12 de septiembre de 2022 emitido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, que se relacionan así:

UNIDAD EJECUTORA 08:

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	
UNIDAD EJECUTORA	27-01-08-021
FECHA	21/09/2022
Nº DE DISPONIBILIDAD	21222
CONCEPTO: SERVICIOS INMOBILIARIOS	
TIPO DE GASTO	A
ASIGN. INTERNA	021
CTA. PROG.	02
SUBC/SUBP	02
OBJG/PROY	02
ORD/SPRY	007
SUB0	002
REC	10
C/S	CSF
VALOR INICIAL	$ 338.515.213,33
VALOR OPERACIONES	0.00
VALOR ACTUAL	$ 338.515.213,33

OFICIO VIGENCIAS FUTURAS 2023-2026: Oficio aprobatorio de Vigencias Futuras N° 2-2022-040840 del 12 de septiembre de 2022 emitido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

5.3.0.3. Grupo de Política y Administración Judicial

Radicado: 2-2022-040840
Bogotá D.C., 12 de septiembre de 2022 18:16

Doctora
NASLLY RAQUEL RAMOS CAMACHO
Directora Ejecutiva de Administración Judicial
Consejo Superior de la Judicatura – Rama Judicial del Poder Público
Calle 72 No 7 - 96
Bogotá, D.C.

Radicado entrada 1-2022-069932 y 1-2022-072630
No. Expedientes 1069/2022/SITPRES y 7159/2022/RCO

Asunto: Aprobación de cupo de Vigencias Futuras para 2023 a 2026
Presupuesto de Gastos de Funcionamiento

Apreciada doctora Nasly Raquel:

En atención a la solicitud realizada mediante oficio No. DEAJO22-635 del 29 de agosto de 2022, de manera atenta informo que en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 111 de 1996, Ley 819 de 2003, Decreto 1068 de 2015, artículos 2.8.1.7.6 y 2.8.1.7.1.1 y la Resolución No. 11 de 1997 del Consejo Superior de Política Fiscal – CONFIS, esta Dirección aprueba cupo para comprometer apropiaciones de vigencias futuras, de acuerdo con el siguiente detalle:

SECCIÓN **270102** : **RAMA JUDICIAL –CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

A : **PRESUPUESTO DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**

CUENTA **02** : **ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS.**

Vigencia	Recurso	Valor en pesos
2023	Nación	$22.872.031.590
2024	Nación	$15.998.638.585
2025	Nación	$12.278.335.125
2026	Nación	$ 7.111.151.947

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Código Postal: 111711
PBX: (57)601 3811700
Relación con el Ciudadano: (57)601 6021270-Línea Nacional 018000910071
relacionciudadano@minhacienda.gov.co
Carrera 8 No. 6C-38 Bogotá D.C.
www.minhacienda.gov.co



MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Continuación oficio

SECCIÓN 270103 : **RAMA JUDICIAL –CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**

A : **PRESUPUESTO DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**

CUENTA 02 : **ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS.**

Vigencia	Recurso	Valor en pesos
2023	Nación	$14.047.450.585
2024	Nación	$14.266.434.217
2025	Nación	$12.400.783.381
2026	Nación	$7.450.804.005

SECCIÓN 270104 : **RAMA JUDICIAL –CONSEJO DE ESTADO**

A : **PRESUPUESTO DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**

CUENTA 02 : **ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS.**

Vigencia	Recurso	Valor en pesos
2023	Nación	$7.164.214.068
2024	Nación	$7.240.242.652
2025	Nación	$5.883.737.304
2026	Nación	$3.535.145.495

SECCIÓN 270105 : **RAMA JUDICIAL –CORTE CONSTITUCIONAL**

A : **PRESUPUESTO DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**

CUENTA 02 : **ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS.**

Vigencia	Recurso	Valor en pesos
2023	Nación	$3.431.681.244
2024	Nación	$3.427.429.861
2025	Nación	$2.315.656.416
2026	Nación	$1.391.323.563

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Código Postal: 111711
PBX: (57)601 3811700
Relación con el Ciudadano (57)601 6021270 Línea Nacional 018000910071
relacionciudadano@minhacienda.gov.co
Carrera 8 No. 6C-38 Bogotá D.C.
www.minhacienda.gov.co



MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Continuación oficio

SECCIÓN 270108 : **RAMA JUDICIAL –TRIBUNALES Y JUZGADOS**

A : **PRESUPUESTO DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**

CUENTA 02 : **ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS.**

Vigencia	Recurso	Valor en pesos
2023	Nación	$239.327.886.722
2024	Nación	$180.565.912.371
2025	Nación	$154.186.460.383
2026	Nación	$ 86.699.269.165

SECCIÓN 270109 : **RAMA JUDICIAL – COMISIÓN NACIONAL DE DISCIPLINA JUDICIAL**

A : **PRESUPUESTO DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**

CUENTA 02 : **ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS.**

Vigencia	Recurso	Valor en pesos
2023	Nación	$7.070.667.953
2024	Nación	$5.473.418.548
2025	Nación	$4.155.291.992
2026	Nación	$2.521.964.977

La aprobación del cupo de vigencias futuras, que no supera el periodo de Gobierno, se realiza de conformidad con los artículos 2.8.1.7.6 y 2.8.1.7.1.1 del Decreto 1068 de 2015, con el fin de que la entidad pueda iniciar el proceso para contratar el suministro de combustible, seguros, correo, servicios de aseo, cafetería y mantenimientos locativos, servicio de vigilancia, arrendamiento de inmuebles, arrendamiento de equipos tecnológicos, internet, mantenimiento de vehículos, motos, ascensores, aires acondicionados, plantas eléctricas, motobombas y otros bienes muebles, publicación de avisos y edictos judiciales, transporte de pasajeros, transporte de carga y exámenes médicos ocupacionales.

La aprobación del cupo para comprometer vigencias futuras contiene la adición de los contratos en ejecución Nos. AO-007-2022, AO-001-2022, AO-012-2022, AO 028 -2022, AO-010-2022, AO-011-2022, AO-019-2022, AO-020-2022, AO-009-2022 y AO-014-2022 por la suma de $180.843.219 para la vigencia fiscal de 2023.

Los recursos que amparan la presente autorización para comprometer vigencias futuras están considerados en el Marco de Gasto de Mediano Plazo vigente para la Rama Judicial.

No obstante, se advierte que con esta solicitud la Rama Judicial inflexibiliza un porcentaje importante de las apropiaciones futuras de adquisición de bienes y servicios, alcanzando un 78% para 2023, 57% en 2024,

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Código Postal: 111711
PBX: (57)601 3811700
Relación con el Ciudadano (57)601 6021239-Línea Nacional 018000910071
relacionciudadanos@minhacienda.gov.co
Carrera 8 No. 6C-38 Bogotá D.C.
www.minhacienda.gov.co



MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Continuación oficio

45% en 2025 y 24% en 2026. La Rama Judicial es responsable de cubrir el resto de los gastos de adquisición de bienes y servicios, con los recursos que se apropien en cada vigencia.

Mediante oficio No. DEAJPLO22-182 del 05 de septiembre de 2022, el Director de la Unidad de Planeación del Consejo Superior de la Judicatura informa que, en cumplimiento del artículo 19 de la Ley 2155 de 2021, el cual establece el Plan de Austeridad y Eficiencia en el Gasto Público, la Rama Judicial, se propone mantener para la vigencia actual y subsiguientes, un ahorro aproximado de $8 mil millones, equivalente a un 2.14% de lo apropiado en adquisición de bienes y servicios en la vigencia 2022 ($374.6 mil millones), que ha logrado alcanzar desde la vigencia 2021 al momento de celebrar los distintos contratos.

La ejecución deberá hacerse de acuerdo con los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes sobre contratación administrativa y cumplir con los demás requisitos legales que sean del caso.

En la ejecución de los contratos, la entidad es responsable de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 2.8.1.7.6 del Decreto 1068 de 2015, artículo 19 de la Ley 2155 de 2021 y Decreto 397 de 2022 sobre el Plan de Austeridad del Gasto.

Cordialmente,

CLAUDIA MARCELA NUMA PÁEZ
Directora General del Presupuesto Público Nacional

Aprobó: Omar Montoya H.
Revisó: Yanafi Navarrete
Elaboró: Ana Cecilia Paez S.

Firmado digitalmente por: CLAUDIA MARCELA NUMA PAEZ
DIRECTOR TECNICO

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Código Postal: 111711
PBX: (57)601 .381.1700
Relación con el Ciudadano (57)601 6021239-Línea Nacional 018000910071
Carrera 8 No. 6C-38 Bogotá D.C.
www.minhacienda.gov.co

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva de Administración Judicial

M E M O R A N D O DEAJPLO22-208

FECHA: 16 de septiembre de 2022

PARA: Dr. **JORGE EDUARDO VESGA CARREÑO**
Director Seccional de Bucaramanga

DE: Director Unidad de Planeación

ASUNTO: *"Autorización Vigencias Futuras 2023 – 2026 Funcionamiento"*

Para su conocimiento y fines pertinentes, remito el oficio No. 2-2022-040840 del 12 de septiembre de 2022, por medio del cual el Ministerio de Hacienda y Crédito Público autoriza cupo para comprometer vigencias futuras de los años 2023 a 2026, que de acuerdo a la solicitud de la Seccional Bucaramanga corresponde a:

021 BUCARAMANGA

RUBRO	Vigencias futuras 2023		
	Unidad 02	Unidad 08	Unidad 09
A-02 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS			
A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS		3.370.931.339	
A-02-02-02-008-007 SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSTALACIÓN (EXCEPTO SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN)	12.516.000	250.320.000	5.632.200
Total 2023	**12.516.000**	**3.621.251.339**	**5.632.200**

RUBRO	Vigencias futuras 2024		
	Unidad 02	Unidad 08	Unidad 09
A-02 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS			
A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS		3.472.059.279	
A-02-02-02-008-007 SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSTALACIÓN (EXCEPTO SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN)	12.891.480	257.829.600	5.801.166
Total 2024	**12.891.480**	**3.729.888.879**	**5.801.166**

RUBRO	Vigencias futuras 2025		
	Unidad 02	Unidad 08	Unidad 09
A-02 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS			
A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS		3.576.221.057	
A-02-02-02-008-007 SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSTALACIÓN (EXCEPTO SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN)	13.278.224	265.564.488	5.975.201
Total 2025	**13.278.224**	**3.841.785.545**	**5.975.201**

Hoja No.2 M E M O R A N D O DEAJPLO22-208

RUBRO	Vigencias futuras 2026		
	Unidad 02	Unidad 08	Unidad 09
A-02 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS			
A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS		2.148.712.819	
A-02-02-02-008-007 SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSTALACIÓN (EXCEPTO SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN)	7.978.000	159.559.997	3.590.100
Total 2026	7.978.000	2.308.272.816	3.590.100
Total Vigencias Futuras	46.663.704	13.501.198.579	20.998.667
No. Autorización	8922	9422	9522
No. Asignación	10122	9922	10222

Cordialmente;

LUIS ANTONIO SUAREZ ALBA
Director Unidad de Planeación

Anexo: Oficio Ministerio de Hacienda y Crédito Público por Sigobius

Copia: Dr. José Camilo Guzmán Santos, Director Unidad de Compras Públicas

Revisó: Elsa Cecilia Mejía Mejía
Elaboró: Mario Pérez Gómez

20. DOCUMENTOS QUE COMPLEMENTAN EL ESTUDIO

Forman parte del presente estudio, los siguientes documentos:

- Copia del correspondiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal por la Unidad Ejecutora 08 expedido por el Jefe de Presupuesto de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga.
- Copia del Oficio de autorización de Vigencias Futuras N° 2-2022-040840 del 12 de septiembre de 2022.
- Copia del Memorando DEAJPLO22-208 del 16 de septiembre de 2022.

21. ÁREA BENEFICIARIA DE LA CONTRATACIÓN U ORIGEN DE LA NECESIDAD.

Área Administrativa

22. PROFESIONAL DESIGNADO POR LA UNIDAD BENEFICIARIA DE LA CONTRATACIÓN.

Luis Jerónimo Carrillo Gómez
Coordinador Área Administrativa

23. JUNTA DE CONTRATACIÓN Y COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR

JESSICA TATIANA RUSSI PEÑA
Coordinadora Área de Asistencia Legal

LUIS JERÓNIMO CARRILLO GOMEZ
Coordinador Área Administrativa

WILLIAM VILLA AVILA
Coordinador Área Financiera

SERGIO LEONARDO RINCÓN VILLALBA
Área financiera

MARIA EUGENIA SILVA RODRÍGUEZ
Técnico Área Administrativa-líder del proceso