CAFLO22-436

Florencia, 26 de septiembre de 2022

Doctora
DIANA ISABEL BOLIVAR VOLOJ
Directora Ejecutiva Seccional
DESAJ Neiva

Asunto: Solicitud autorización para contratar el arrendamiento y/o alquiler de un bien inmueble para el funcionamiento de los Juzgados y Tribunales del Distrito Judicial de Florencia – Caquetá.

Respetada doctora Diana Isabel:

Comedidamente me permito solicitar, realizar las gestiones administrativas y presupuestales necesarias que permitan llevar a cabo el proceso contractual cuyo objeto es el arrendamiento y/o alquiler de un inmueble para el funcionamiento del Tribunal y Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia ©, conforme a las siguientes descripciones:

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

VALOR MENSUAL ACTUAL DEL CANON: SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS ($78.948.262), incluido IVA.

VALOR TOTAL DE LA SOLICITUD: DOS MIL CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTITRES PESOS M/L ($2.050.465.123)

TIEMPO A CONTRATAR: Veinticuatro (24) meses, comprendidos del 1 de noviembre de 2022 al 31 de octubre de 2024.

1. **JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD A SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN**

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Neiva, en virtud del artículo 103 de la Ley 270 de 1996, tiene como funciones, la de *"Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización"*, así mismo "suscribir en nombre de la Nación-Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse." Para ello, requiere poner en marcha toda la logística necesaria tendiente a que su misión principal se lleve a cabo de manera eficaz y oportuna.

Que el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE NEIVA, cuenta con tan solo (1) un inmueble propio en la ciudad de Florencia, ubicado en la Avenida 16 No. 6-47 Barrio Siete de Agosto denominado Edificio Palacio de Justicia "Gerardo Cortés Castañeda", en el cual se encuentran ubicados los diferentes Juzgados Laborales del Circuito, Juzgados de Familia del Circuito, Juzgados Penales Municipales y del Circuito con su Centro De Servicios, Juzgados Penales del Circuito Especializados con su Centro de Servicios, Juzgados de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad, Consejo Seccional de la Judicatura del Caquetá, Consejo Seccional de Disciplina Judicial, Juzgados Civiles del Circuito, Juzgados Civiles Municipales, Coordinación Administrativa con cada una de sus dependencias, Edificio que resulta ser insuficiente para albergar a la totalidad de los despachos judiciales y oficinas que funcionan en el Distrito Judicial de Florencia, entre ellos los siguientes:

NOMBRE DE JUZGADOS (Inmueble en arrendamiento)
Cinco (5) Juzgados Administrativos y dos (2) salas de audiencias
Tribunal Contencioso Administrativo del Caquetá: Cuatro Despachos de Magistrados con su secretaria, sala plena, relator y dos salas de audiencia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia: Cinco (5) Despachos de Magistrados con su secretaria y sala plena

Por tal razón, para el funcionamiento de los Juzgados: Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto Administrativos, Tribunal Contencioso Administrativo del Caquetá conformado por cuatro (04) Despachos de Magistrados, con su secretaria, sala plena y sus respectivas salas de audiencias (4), Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia, con su secretaria, sala plena y sus respectivas salas de audiencias (1), por lo que desde el 1 de octubre de 2020, se ha visto en la necesidad de suscribir el contrato de arrendamiento del inmueble denominado - edificio ESPAZIOS URBANOS ZOMAC S.A.S, representado legalmente por la doctora Yenni Ramírez Narvaez, identificada con la cédula de ciudadanía no. 40.781.014, ubicado en la carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa de la ciudad de Florencia – Caquetá; edificación que cuenta con una área aproximada de 2.300 m² y se encuentra diseñado y con espacios físicos necesarios para el funcionamiento de los Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá, conformados por: Cinco (5) Juzgados Administrativos, Una (1) Secretaria del Tribunal de

lo Contencioso Administrativo, Cuatro (4) Despachos de Magistrados del Tribunal Administrativo del Caquetá, cuatro (4) salas de audiencias y una (1) sala plena.

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

En virtud de lo anterior se estaría destinando espacios para ochenta y un (81) servidores judiciales.

Consecuente con lo arriba expuesto, y en atención a que el contrato de arrendamiento No 12-ARR006 de 2021, suscrito con la Sociedad Espazios Urbanos Zomac S.A.S, con un canon actual mensual a partir del mes de octubre de 2022 de $83.385.154 Pesos M/L, incluido IVA, con un término de ejecución inicial de nueve (09) meses, comprendidos entre el 01 de noviembre de 2021 hasta el 31 de julio de 2022, adicionado en valor y prorrogado en tres (3) meses más, a partir del 1 de agosto al 31 de octubre de 2022, para un plazo total de ejecución de doce (12) meses, contados a partir del 01 de noviembre de 2021 hasta el 31 de octubre de 2022, se encuentra próximo a vencer, y que el bien inmueble arriba referenciado, viene siendo tomado en calidad de arriendo por cumplir con las condiciones técnicas, arquitectónicas y de seguridad que exige el Consejo Superior de la Judicatura, que se describen en la parte técnica de este documento, se deben adelantar los estudios previos y el análisis del sector, para determinar la necesidad y conveniencia de realizar la apertura de un proceso de contratación directa, que permita la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento para el funcionamiento de los Juzgados: Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto Administrativos, Tribunal Contencioso Administrativo del Caquetá conformado por cuatro (04) Despachos de Magistrados, con su secretaria, sala plena y sus respectivas salas de audiencias (4), Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia, con su secretaria, sala plena y sus respectivas salas de audiencias (1), con un plazo de ejecución de veinticuatro (24) meses comprendidos entre el 01 de noviembre de 2022 hasta el 31 de octubre de 2024; teniendo en cuenta que la Entidad persiste con la necesidad y que no se cuenta con otro inmueble que nos pueda suplir esta penuria y que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, autorizo inicialmente recursos presupuestales por vigencias futuras hasta el mes de octubre de 2022, lo que nos convoca a surtir un nuevo proceso contractual.

BENEFICIOS OBTENIDOS CON LA PRESENTE CONTRATACION:

- ✓ El inmueble se encuentra ubicado cerca del Palacio de Justica de Florencia, lo que permite que el traslado de los servidores que por el ejercicio de su función tengan que desplazarse de un lugar a otro, lo hagan de manera rápida sin contratiempos, al igual que los usuarios.

- ✓ De fácil ubicación para los usuarios al estar ubicado en la zona céntrica de la ciudad de Florencia, cerca de las entidades como la Alcaldía Municipal, Policía Nacional, Entidades Bancarias, DIAN, Notarias, Caja de Compensación Familiar COMFACA.

- ✓ Que las oficinas y salas de audiencias, ya se encuentran adecuadas sus áreas con el mobiliario – archivo, redes de voz y datos necesarios para el ejercicio de las funciones de los servidores.

- ✓ La entidad se ahorra el valor que costaría el traslado de los bienes muebles y o adecuaciones necesarias, al arrendar otro inmueble.

- ✓ Por tratarse de su ubicación, el valor del canon de arrendamiento resulta favorable para la entidad.

- ✓ Se trata de una edificación recientemente construida (2020) y adecuada conforme a la necesidad de la Entidad

- ✓ Inmueble construido de acuerdo a las especificaciones técnicas, arquitectónicas y de seguridad que requiere el Consejo Superior de la Judicatura.

- ✓ Acceso a Personas con discapacidad, movilidad reducida y de la tercera edad

Teniendo en cuenta la fecha de terminación del contrato No. 12-ARR006 de 2021, el suscrito como Director de la Oficina de Coordinación Administrativa, mediante oficio CAFLO22-396 del 8 de septiembre de 2022, le comunicó a la Dra. Yenni Ramírez Narváez Representante Legal de la Sociedad Espazios Urbanos Zomac S.A.S, la intensión de querer continuar con el arrendamiento del inmueble ubicado carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa de Florencia – Caquetá, por el término de veinticuatro (24) meses, contados a partir 01 de noviembre de 2022 hasta el 31 de octubre de 2024, para el funcionamiento del Tribunal y Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia ©, por lo que de manera atenta se le solicitó el envío de los siguientes documentos para efectos de adelantar el proceso de contratación directa y posterior legalización del contrato:

- Escrito manifestando el interés en continuar con el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa de la ciudad de Florencia - Caquetá, aclarando que el incremento del canon de arrendamiento al respectivo contrato, se deberá reconocer a partir del 01 de octubre de cada anualidad, fecha en la que fue tomado el inmueble por primera vez en calidad de arrendamiento, incremento que deberá ser en un porcentaje igual a la variación porcentual del índice de precios al consumidor IPC certificado por el DANE.
- Avaluó comercial del inmueble.
- Paz y salvo por impuestos
- Certificado Matricula Inmobiliaria y/o certificado de libertad y tradición con vigencia no mayor a tres (3) meses.
- Copia de Escrituras del Inmueble
- Certificado de existencia y representación Legal
- Certificado o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía.
- Fotocopia del Registro Único Tributario RUT actualizado - Actividad 6810.
- Poder autenticado por notaria y fotocopia de la cedula del autorizado.
- Certificación bancaria.

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

Que para garantizar la disponibilidad presupuestal del presente proceso de contratación directa, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva, mediante oficios DESAJNEO22-1360 fechado 31 de mayo y alcance oficio DESAJNEO22-1951 del 29 de julio de 2022, solicitó al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, la autorización de cupo para comprometer vigencias futuras para los años 2023 y 2024 hasta el 31 de octubre del 2024, con el fin de realizar la contratación de los arrendamiento de inmuebles, por el término de veinticuatro (24) meses comprendidos entre el 01 de noviembre de 2022 hasta el 31 de octubre de 2024 para todos los procesos de arrendamientos así:

1. Detalle de la Solicitud

Concepto	Valor Estimado del Contrato	Nº CDP 2022			Valor Vigencia Actual 2022			Valor Vigencias Futuras 2023		
		Unidad 02	Unidad 08	Unidad 09	Unidad 02	Unidad 08	Unidad 09	Unidad 02	Unidad 08	Unidad 09
Arrendamiento de inmuebles, destinado al funcionamiento de los Juzgados, en los distritos judiciales de Neiva y Florencia, para atender los diferentes despachos judiciales y bodegas para los archivos centrales de cada uno de los distritos.	$ 8.728.229.456		8022	1022	$0	$643.558.355	$59.680.838	$0	$4.240.390.367	$70.000.000

Valor Vigencias Futuras 2024			Valor Vigencias Futuras 2025			Valor Vigencias Futuras 2026		
Unidad 02	Unidad 08	Unidad 09	Unidad 02	Unidad 08	Unidad 09	Unidad 02	Unidad 08	Unidad 09
	$3.654.516.563	$60.083.333						

Que mediante Circular DEAJC22-24 de fecha 28 de abril de 2022, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, fijó los lineamientos para la contratación con VIGENCIAS FUTURAS 2023 y 2024 enunciado en el literal 2 " *En el cálculo del valor del contrato para el periodo que cubre la vigencia futura, es importante considerar que el incremento estimado de una vigencia a otra no puede ser superior al escenario macroeconómico proyectado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público en el* anexo 1 de la circular

externa 07 del 22 de febrero de 2022, el cual presenta entre otros, una inflación del 4,3% para el 2023 y 3% para el año 2024. Y sugiere utilizar el mismo porcentaje para la proyección de la vigencia 2023 y 2024 (hasta el 31 de octubre de 2024)".

De conformidad a lo anterior, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva requiere adelantar el proceso bajo la modalidad de contratación directa, con la Sociedad Espazios Urbanos Zomac S.A.S, Nit. 901.131.346-3 Representada Legalmente por la Dra. Yenni Ramírez Narváez, identificada con la cedula de ciudadanía No.40.781.014, expedida en Florencia Caquetá, para tomar en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa de la ciudad de Florencia – Caquetá, con un área aproximada de 2300 m^2. Identificado con el código catastral No. 01-03-00-00-0002-0010-0-00-00-0000 y matricula inmobiliaria 420-119268 de la oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá, con el objeto de dar cumplimiento a las necesidades presentadas por la Entidad, que para este caso es tomar en calidad de arrendamiento un inmueble para el funcionamiento de del Tribunal y Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia ©, con sus respectivas salas de audiencias y salas plenas, por el término de veinticuatro (24) meses, por valor total del contrato de DOS MIL CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTITRES PESOS **($ 2.050.465.123) M/L,** incluido todos los impuestos de Ley.

Es importante aclarar que este proceso de contratación directa se encuentra registrado en el Plan Anual de Adquisiciones Vigencia 2022, publicado en debida forma en la Plataforma de www.colombiacompra.gov.co SECOPII

2. MODALIDAD DEL PROCESO DE SELECCIÓN

De acuerdo a las disposiciones generales aplicables a la modalidad de selección relacionada con los procesos de contratación pública, la clasificación reglamentada para este proceso es la de procedimiento de contratación directa según el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 *"Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

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

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

- **ALCANCE TECNICO DE LA CONTRATACION**

- **ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA CUMPLIR EL OBJETO DEL CONTRATO**

DESCRIPCIÓN INMUEBLE: Ubicado en la Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa de la ciudad de Florencia – Caquetá.
Área del inmueble: 2.300 m²
Póliza del Inmueble: Póliza Número 023145304 expedida por la Aseguradora Allianz
Identificación del inmueble: cedula catastral: 01-03-00-00-0002-001-0-00-00-0000 y matricula inmobiliaria 420-119268 de la oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Florencia Caquetá.

DISTRIBUCION DEL INMUEBLE

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

CONSTRUCCION

- Pisos en cerámica, cielo raso en draywoll
- Baños enchapados en cerámica
- Cocina y área de aseo con pisos
- Servicios de Energía, Agua, y Teléfono.

DOTACIÓN DEL INMUEBLE:

- Red de datos
- Red de aire con sus respectivos equipos de aires acondicionados en cada una de las oficinas y salas de audiencias
- Ascensor
- Red contra incendios
- Planta Eléctrica
- Sistema de iluminación led
- Terraza

3. PRESUPUESTO ESTIMADO

El contrato será financiado con recursos del presupuesto asignado a la Rama Judicial en el componente gastos generales de los gastos de funcionamiento, de conformidad con el certificado de disponibilidad presupuestal expedido por el área financiera de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva.

Para el desarrollo del objeto del presente proceso y teniendo en cuenta la suma asignada para el presente proceso de vigencias futuras, el valor estimado del contrato, asciende a la suma de DOS MIL CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTITRES PESOS **($ 2.050.465.123) M/L,** apropiación que incluye los impuestos a que haya lugar y retenciones legales establecidas.

4.1 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACION DEL MISMO

- El cálculo del presupuesto estimado se realizó según oferta presentada por el arrendatario, y con el precio histórico del contrato No. 12-ARR006 de 2022. En tal sentido, para estimar el precio de mercado se acudió al valor del canon mensual de arrendamiento ofertado y oficio de manifestación de interés presentado por el contratista.

- Directrices impartidas para el Anteproyecto de Presupuesto para la vigencia 2022 y DEAJC22-24 *Trámite Vigencias Futuras 2022 - Funcionamiento* de fecha 28 de abril de 2022 de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

- Se realizará el reajuste - incremento del canon de arrendamiento con una proyección del IPC del 5,62% a partir del 1 de octubre del año 2022, porcentaje igual a la variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), certificado por el DANE en diciembre de 2021, el cual rige para el presente año.

- Teniendo en cuenta que el inmueble se tomó por primera vez en arrendamiento el día 1 de octubre del año 2020 y conforme a lo estipulado por la Ley 820 de 2003: "el valor mensual del arrendamiento se puede aumentar solo cuando se cumplan los 12 meses del contrato de arrendamiento", y a la carta de manifestación de interés presentada por el arrendador, se procedió a calcular el valor de arrendamiento de los veinticuatro (24) meses comprendidos entre el 01 de noviembre de 2022 hasta el 31 de octubre de 2024, así:

Año 2022 (2 Meses Noviembre a Diciembre)	Valor Mensual 2022 (Noviembre a Diciembre) $83.385.154 =Pesos ML	Valor Total (Año 2022) $166.770.308=Pesos ML

Año 2023 (12 Meses Enero a Diciembre)	Valor Mensual 2023 (Enero a Agosto) $83.385.154 = Pesos ML	Valor Mensual 2023 (Octubre a Diciembre) $86.970.716 = Pesos ML	Valor Total (Año 2023) $1.011.378.534=Pesos ML

Año 2024 (10 Meses Enero a Octubre)	Valor Mensual 2024 (Enero a Septiembre) $86.970.716 = Pesos ML	Valor Mensual 2024 (Octubre) $89.579.837 = Pesos ML	Valor Total (Año 2024) $872.316.281=Pesos ML

Certificado de Disponibilidad Presupuestal

La contratación, cuenta con los siguientes Certificados de Disponibilidad Presupuestal:

No CDP	FECHA	VALOR	UNIDAD EJECUTORA	RUBRO
8022	2022-05-31	$643.558.355	27-01-08-012	A-02-02-02-007-002 - SERVICIOS INMOBILIARIOS

Recursos de vigencias futuras para año 2023 y hasta el 31 octubre de 2024, tramitadas ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Valor a imputar de $1.883.694.815= PESOS M/L.

Vigencias futuras aprobadas mediante Memorando DEAJPLO22-216 del 16 de septiembre de 2022 suscrito por el Director de la Unidad de Planeación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, cuyo asunto "Autorización Vigencias Futuras 2023 – 2024 Funcionamiento".

4.2. JUSTIFICACION

OFERTA ECONOMICA

Valor canon actual del inmueble: $78.948.262 incluido IVA
Valor m2: $34.325,33
Fecha de Reajuste incremento IPC del 5,62%: A partir del 1 de octubre de 2022

DIRECCION DEL INMUEBLE	VALOR CANON MENSUAL INCLUIDO IVA AÑO 2022	Área M2	Valor /M2	Tipo	VALOR CANON APARTIR DEL 1 OCTUBRE DE 2022	Valor /M2
Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa de la ciudad de Florencia – Caquetá	$78.948.262	2.300	$34.325,33	Edificio	$83.385.154	$36.254,41
OBSERVACIONES: Del 1 de octubre de 2022, se reajusta el valor del canon con el IPC de 5,62% teniendo en cuenta la fecha inicial de toma del inmueble en arrendamiento, quedando pendiente de reajustar el valor del canon para el año 2023 si se sobre pasa o es inferior del 4,3% y el año 2024 si se sobre pasa o es inferior al 3% del IPC autorizado por el gobierno nacional para los años relacionados.						

Por los argumentos antes expuestos, de manera atenta se solicita la viabilidad para seguir adelante con este proceso contractual.

Cordialmente,

BERNARDO MENDEZ CUERVO
Director Administrativo

Vo.Bo. DIANA ISABEL BOLIVAR VOLOJ
Directora Seccional DESAJ Neiva

BMC/MECS//