ESTUDIO ECONOMICO DEL SECTOR (DECRETO 1082 DE 2015)

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015 -La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de Análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

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



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



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



Fachada sede Judicial Espazios Urbanos Zomac S.A.S

JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

La Dirección 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, autorizó recursos presupuestales por vigencias futuras hasta el mes de octubre de 2024, 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

Que mediante oficio CAFLO22-436 del 26 de septiembre de 2022, el Director de la Oficina de Coordinación Administrativa de Florencia doctor Bernardo Méndez Cuervo, presentó la necesidad a fin de que se autorice la realización de las gestiones pertinentes para adelantar el proceso de Contratación Directa que permita dar continuidad al funcionamiento del Tribunal y Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia ©, solicitud que cuenta con el visto bueno de la Directora Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva - Huila.

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.
- Avalúo 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.
- Certificación donde se indique que el contratista adoptará e implementará el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial, durante toda la ejecución del contrato de arrendamiento que se suscriba con la Rama Judicial
- Anexo Compromiso anticorrupción
- Oficio manifestando bajo gravedad de juramento de:
    - a) No hallarse incurso en las inhabilidades e incompatibilidades de que trata la ley 80 de 1993, artículos 8o. y 9o., y demás normas concordantes.
    - b) Tener conocimiento de los deberes y sanciones impuestas en virtud de la ley 734 de 2002, Código Disciplinario Único.
    - c) No ser deudor moroso con el Estado, por no tener obligaciones pendientes de pago con éste o por tener un acuerdo de pago vigente (Ley 863 de 2003, artículo 66).

Que para garantizar la disponibilidad presupuestal del presente proceso de contratación directa, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva, mediante oficios 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, las cuales fueron autorizadas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio No. 2-2022-040840 del 12 de septiembre de 2022, como se observa:

012 NEIVA

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	-	4.240.390.367	70.000.000
Total 2023	**-**	**4.240.390.367**	**70.000.000**

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	-	3.654.516.563	60.083.333
Total 2024	**-**	**3.654.516.563**	**60.083.333**
Total Vigencias Futuras	**-**	**7.894.906.930**	**130.083.333**
No. Autorización	**8922**	**9422**	**9522**
No. Asignación	**10122**	**9922**	**10222**

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

Relación estratégica del objeto contractual

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

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

Atendiendo a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, respecto del deber de las entidades estatales de efectuar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.5.2. de la mencionada normativa, la Entidad adoptará los lineamientos establecidos en los manuales y guías diseñados implementados por Colombia Compra Eficiente.

El análisis del sector cubre cuatro áreas:
1. Aspectos generales.
2. Estudio de la oferta.
3. Estudio de la demanda.
4. Análisis financiero del sector

ASPECTOS GENERALES

DEFINICIONES

ACTA DE INICIO	Es el documento suscrito por el supervisor o interventor y el contratista en la cual se deja constancia de que se han cumplido los requisitos de ejecución del contrato y se estipula la fecha de inicio del plazo pactado. Será obligatoria cuando así se establezca en la minuta correspondiente.
ARRENDADOR	Es el propietario del bien y por supuesto, es quien que se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. (0http://www.gerencie.com/arrendador-y-arrendatario.html).

ARRENDAMIENTO	Se llama arrendamiento a la cesión, adquisición del uso o aprovechamiento temporal, ya sea de bienes, cosas, obras o servicios, a cambio de un valor. (http://www.definicionabc.com/derecho/arrendamiento.php)
ARRENDATARIA	Es la persona que adquiere el derecho a usar un activo a cambio del pago de un canon. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona física o jurídica que alquila un bien". (http://www.gerencie.com/arrendador-y-arrendatario.html)
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	Aquel bien que dada su naturaleza está fijo en un lugar determinado y en consecuencia es difícil o imposible su traslado" (www.enciclopedia -jurídica b¡z14com)
CANON	Prestación económica que generalmente consiste en el pago de una suma de dinero, impuesta por el estado al permisionario o concesionario de uso del dominio público. La pensión que se paga, en reconocimiento del dominio directo del algún predio, por la persona que tiene el dominio útil del mismo, documento fuente (www.enciclopedia -juridica.biz14.com).
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	Es un documento público en el que constan los datos jurídicos de un predio y la posesión actual y anterior del mismo, (www.lexdir.co)
DANE	El Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE- es la entidad responsable de la planeación, levantamiento, procesamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia", (www.dane.gov.co).
DISCAPACIDAD	Es aquella condición bajo la cual ciertas personas presentan alguna deficiencia física, mental, intelectual o sensorial que a largo plazo afectan la forma de interactuar y participar plenamente en la sociedad. (wikipedia.org/wiki/).
ESCRITURA PÚBLICA	Es un instrumento, una herramienta notarial, que contendrá una o varias declaraciones realizadas por las personas que intervienen en el acto o en el contrato en cuestión. (www.definicionabc.com)".

ESTUDIOS PREVIOS	Estudios, análisis y trámites, debidamente documentados, que sirven de soporte para la elaboración del proyecto de pliego de condiciones, pliegos definitivos y del contrato, de manera que los proponentes o el eventual contratista respectivamente, puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la Entidad.
IPC	El índice de precios al consumidor -IPC- mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos períodos de tiempo representa la inflación observada endicho lapso. El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (DAÑE), (www.banrep.gov.co)
PIB	El Producto Interno Bruto es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado. El PIB es un indicador representativo que ayuda a medir el crecimiento o decrecimiento de la producción de bienes y servicios de las empresas de cada país, únicamente dentro de su territorio. (www.economia.com.mx)
POT	El Plan de Ordenamiento Territorial es la norma que define cómo puede la ciudad hacer uso de su suelo y dónde están las áreas protegidas, en qué condiciones se puede ubicar vivienda, actividades productivas, culturales y de esparcimiento, (www.sdp.gov.co)
SECOP II (Sistema Electrónico para la Contratación Pública)	Medio de información oficial de toda la contratación realizada con dineros públicos. El SECOP II es el punto único de ingreso de información para las entidades que contratan con cargo a recursos públicos. (www.colombiacompra.gov.co)
SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA	Figuras jurídicas establecidas para que las entidades públicas cumplan el deber de vigilancia, control y seguimiento de la ejecución de los contratos estatales que propende por la satisfacción del interés general y la salvaguarda de los recursos públicos involucrados.
CUCI	Clasificación uniforme para el comercio internacional

Vivienda de interés social (VIS)	Son todas aquellas soluciones de vivienda que se clasifica teniendo en cuenta el precio de adquisición. https://www.dane.gov.co/
Vivienda No VIS	Es aquella que supera en precio de venta los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) https://www.metrocuadrado.com/

ASPECTO GENERAL

El sector inmobiliario tiene relevancia en las cuentas nacionales en el nivel de los agregados macroeconómicos pues su valor es de gran importancia dentro del total de la producción nacional. De esto da fe la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, en su revisión 4 adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.), la cual fue adoptada por el Departamento Administrativo de Estadística (en adelante DANE). En efecto, dentro de la CIIU, se encuentra la Sección L denominada "Actividades inmobiliarias", desagregado en tres secciones de la siguiente manera: La sección L, «Actividades inmobiliarias», que se dedica exclusivamente al tema inmobiliario, pasó de ser una división a ser una sección; pero conservando la misma estructura de la versión anterior, en el sentido de componerse, de dos grupos y en cada uno de una clase cerrada, definiéndose como grupo 681, «Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados», y grupo 682, «Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata». Lo anterior es importante, pues al analizar el presente análisis del sector inmobiliario, debe tenerse en cuenta que el mismo se encuentra enmarcado dentro de esta sección (L) «Actividades inmobiliarias», de las cuentas nacionales.

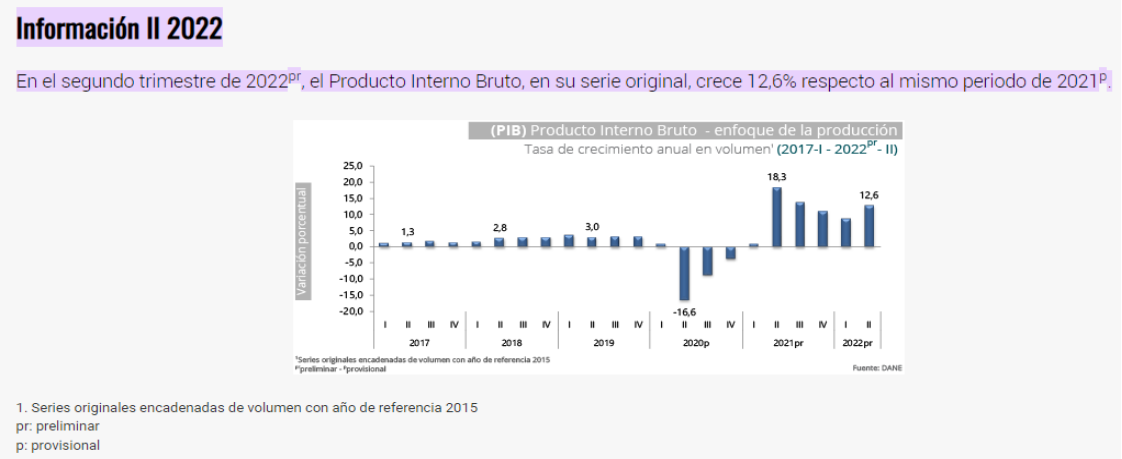
Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 23,3% (contribuye 4,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 20,3% (contribuye 2,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 9,0% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2022pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 10,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 19,2% (contribuye 3,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Industrias manufactureras crece 15,6% (contribuye 1,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,7% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).



1. Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
pr: preliminar
p: provisional

➢**Situación actual de los arrendamientos**

La Federación Colombiana de Lonjas de propiedad Raíz también dio a conocer que muchas de las ofertas de viviendas recaen sobre viviendas de entre 40 y 60 metros cuadrados.

La mayor cantidad de oferta para arriendo se concentra en viviendas con áreas entre 40 y 60 metros cuadrados con un canon mensual promedio de 19.198 pesos por metro cuadrado en el ámbito nacional. Según el Informe de Oferta de Mercado Inmobiliario, publicado por Fedelonjas (Federación Colombiana de Lonjas de propiedad Raíz), este tipo de bienes residenciales maneja precios de oferta máximos de 24.532 pesos y mínimos de 16.753 pesos por metro.

En segundo lugar, en cantidad de oferta están los inmuebles con áreas entre 60 y 80 metros donde el valor promedio de oferta es de 18.939 pesos por metro (con un precio máximo de 21.854 pesos y un mínimo de 16.664 pesos). La concentración de oferta en los bienes más pequeños también obedece a cómo funciona la demanda. Según el Dane (Departamento Administrativo Nacional de Estadística),**el 43 % de los hogares que habitan en arriendo están en el estrato 1; el 34 %, en estrato 2; y el 13 %, en estrato 3**. Es decir que el 91 % de los hogares que viven en arriendo en todo el país se concentran en los estratos 1, 2 y 3.

“**La enorme mayoría de los propietarios de bienes residenciales en alquiler son personas de la tercera edad que no tienen pensión** y dependen de sus arriendos para su subsistencia. Incluso durante la pandemia los propietarios vieron afectados sus ingresos porque fue necesario **conciliar con los arrendatarios que siempre fueron cumplidos hasta que estos lograron recuperar su empleo**. Apenas se están

empezando a recuperar los precios, pero a tasas muy por debajo de la inflación", explicó Karina Reyes, presidente de la junta directiva de Fedelonjas.

https://www.fedelonjas.org.co/situacion-economica-ha-llevado-a-millones-de-colombianos-a-buscar-arriendos-en-estratos-1-2-y-3/

- **¿Cómo se mueve la vivienda en Colombia?**

Para 2022, si bien la dinámica de crecimiento no se mantendría igual que la revisión al alza de 9,7% para 2021, sí se evidenciará una senda positiva apoyada en los sectores de petróleo y vivienda como principales jalonadores. Así, para el año entrante, según las estimaciones del Banco de la República, el PIB nacional crecerá 4,7%.

El mejoramiento de las condiciones financieras externas, los términos de intercambio, la política fiscal anticíclica y la política monetaria expansiva ayudarían a esa capacidad de recuperación.

El presidente de Campetrol, Nelson Castañeda, afirmó que el plan de vacunación contra el covid-19 y el surgimiento y propagación de nuevas variantes del virus, incidirán directamente en el comportamiento de los precios del crudo para el próximo año. Además, será clave el ajuste de producción de la Opep y el acelerado crecimiento del suministro de Estados Unidos.

"Esperamos que, en los primeros meses de 2022, los precios experimenten presiones a la baja como resultado de la disminución de la demanda debido al aumento de nuevos casos, especialmente en Europa y Estados Unidos. Así mismo, es importante resaltar que con la última decisión del cartel petrolero y la recuperación del ritmo de producción en Estados Unidos se podría evidenciar un exceso de oferta en el primer trimestre", expresó Castañeda.

Este un escenario que no incorpora nuevos paros y una nueva ola de contagio.

Del lado del sector constructor, después de cerrar el mejor año en ventas de vivienda de la historia, con más de 239.000 unidades vendidas, la presidente de Camacol, Sandra Forero, aseguró que en 2022 se proyecta un crecimiento de 17,7% en el PIB del sector edificador.

"La cifra significa crecer 3,5 veces más que la economía en su conjunto y será la actividad productiva de mayor dinamismo el próximo año", puntualizó Forero.

En cuanto a la deuda externa total, esta representa 56,8% del PIB y 33% en el caso de la deuda pública. Así lo afirmó Jackeline Piraján, economista de Scotiabank Colpatria, quien agregó que para los doce meses venideros las buenas noticias en el recaudo fiscal, derivado de los buenos niveles de la actividad económica, pueden motivar un menor endeudamiento del Gobierno en mercados externos.

Sin embargo, Iván Jaramillo, investigador del Observatorio Laboral de la Universidad del Rosario, explicó que preocupa la inflación, la cual puede llegar a dañar el proceso de reactivación y repercutir en el desempleo.

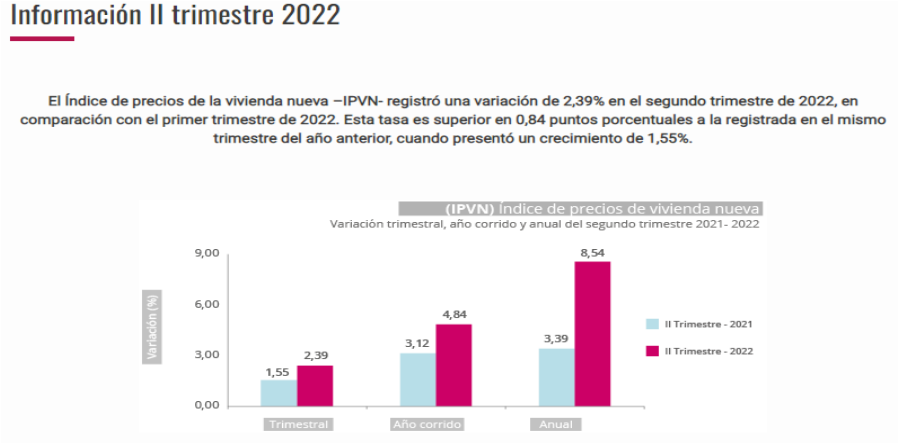
De hecho, para 2022, el Emisor estima un IPC de 3,7%, mientras que Corficolombiana y varios analistas proyectan entre 4,2% y 5% al término del año.

El profesor de economía de la Universidad Externado, Isidro Hernández, dijo que los niveles de demanda agregada dependerán de la tasa de desempleo, que podría estar cercana a 10%.

Y, además del escenario sanitario, Francisco Azuero, profesor de la Universidad de los Andes, hizo especial énfasis en el plano político y lo que suceda en las elecciones 2022.[1]

Por su parte, Sandra Forero, presidente ejecutiva de Camacol, aseguró que con el excelente desempeño comercial del último año y medio, nuestro equipo técnico está proyectando un crecimiento de 17.7% en el PIB del sector edificador para el 2022, cifra que significa crecer 3.5 veces más que la economía en su conjunto y será la actividad productiva de mayor dinamismo el próximo año".

En la actualidad, a corte de noviembre, se han comercializado más de 219 mil unidades de vivienda, de las cuales 154.620 corresponde a Vivienda de Interés Social, de acuerdo con las cifras de Coordenada Urbana.



Al desagregar el resultado del índice por destinos, la variación promedio del precio presentó un incremento en destino apartamento del 2,36%; de otro lado, se observó un aumento en la variación del precio promedio para el destino casas del 2,68%, en comparación con el primer trimestre de 2022.
ttps://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn#:~:text=Información%20I%20trimestre%202022%20El%20Índice%20de%20precios,año%20anterior%2C%20cuando%20presentó%20un%20crecimiento%20de%201%2C55%25.

➢**ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

Para este 2022, los cánones de arrendamiento de vivienda urbana tuvieron un incremento del 5,62%, de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) revelado por el

[1] http://www.elnuevodia.com.co/nuevodia/economica/479791-vivienda-y-petroleo-impulsar-el-crecimiento-del-pib-en-2022

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), derivado de la inflación registrada durante el año pasado.

En esa línea, la Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) recuerda que la Ley 820 de 2003, en su artículo 20, establece que cada 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon.

Lo anterior, siempre y cuando el canon resultante del reajuste no supere el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se encuentre arrendada, tal y como lo establece el artículo 18 de la mencionada ley.

Daniel Vásquez Franco, presidente de Fedelonjas, explicó en Economicast que esto no significa un alza inmediata en los arrendamientos de las viviendas urbanas, sino que el ajuste deberá hacerse en el momento en el que cada contrato de arrendamiento ya celebrado se vaya renovando durante el 2022.

El líder gremial recordó que el dato revelado por el DANE y su efecto en el mercado de arrendamientos de vivienda urbana es fundamental y debe aplicarse en los términos establecidos por la ley, en la medida en que “cerca de un 44% de las familias en Colombia viven en arriendo, es decir, aproximadamente 6,3 millones de hogares, número superior a los 5,8 millones de hogares del año 2020”.[2]

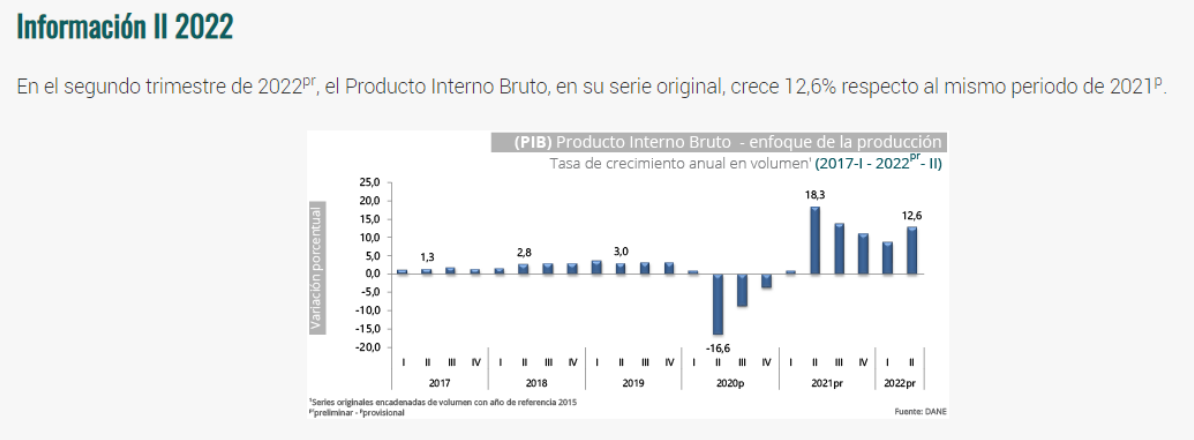
GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN DEL SECTOR

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

Análisis del crecimiento por sectores económicos

[2] https://www.portafolio.co/economia/lo-que-debe-saber-sobre-el-ajuste-en-tarifas-de-arriendo-para-2022-560400

En el segundo trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 12,6% respecto al mismo periodo de 2021p.



1. Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
pr: preliminar
p: provisional

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 23,3% (contribuye 4,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 20,3% (contribuye 2,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 9,0% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2022pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 10,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 19,2% (contribuye 3,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 15,6% (contribuye 1,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,7% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

NECESIDADES HABITACIONALES EN COLOMBIA 2020 – 2030

Se define la Necesidad Habitacional como el número mínimo de viviendas que requieren construirse durante un periodo dado. En el presente documento se hace la estimación de la Necesidad Habitacional anual para el periodo comprendido entre 2020 y 2030.

Para estimar la necesidad se tendrán en cuenta cuatro componentes, y la suma de estos dará como resultado la totalidad de la Necesidad Habitacional.

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

Es claro que, para el presente estudio la definición de la Necesidad Habitacional va más allá del objetivo de eliminar el déficit cuantitativo de vivienda. Se tienen en cuenta aspectos fundamentales como la formación de nuevos hogares, y objetivos de política pública como proveer de soluciones habitacionales a aquellos hogares cuya vivienda fue construida en condiciones informales, al tiempo que se reconoce que la vida útil de una vivienda es extensa pero limitada, de manera que una vez cumple ese período, no es apta para ser ocupada.

La aproximación más integral a la Necesidad Habitacional de un territorio está en línea con lo planteado por la Fundação João Pinheiro y la Caixa Econômica Federal (Brasil), donde se estima a partir de datos censales, y con componentes como el déficit cuantitativo (cohabitación, hacinamiento y tipo de vivienda), falta de acceso a servicios públicos, ocupación irregular del predio (posesión sin título), crecimiento demográfico y depreciación, que supone la necesidad de reemplazar las viviendas con más de 50 años de construcción (Diniz y Cavenaghi, 2011).

En cuanto a divisiones territoriales, se estima la Necesidad Habitacional para el total nacional, departamentos y ciudades capitales. Para el caso de departamentos, la estimación se elabora para cabeceras municipales y zonas rurales. Por el contrario, en las ciudades capital de departamento el cálculo de la Necesidad Habitacional se elabora para la totalidad del municipio, sin discriminar por zona rural y área urbana.

De acuerdo con lo explicado anteriormente, el resultado de Necesidad Habitacional anual se puede observar en la Cuadro 3.2. Esto significa que el país requiere construir un total de 468.361 viviendas para proveer de soluciones habitacionales a los nuevos hogares y a aquellos que viven en construcciones informales, eliminar el déficit cuantitativo y renovar aquellas viviendas que han agotado su vida útil.

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

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

Fuente: Cálculos Camacol.

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

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

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

También se observan diferencias importantes en la participación de los componentes de informalidad y renovación. En el Gráfico 3.2 se evidencia que la participación de informalidad en la Necesidad Habitacional rural es cerca de tres veces mayor que la contraparte urbana. En el caso de renovación, representa únicamente 1.7% en áreas rurales y 5.4% en cabeceras municipales.

» Cuadro 3.3
Necesidad Habitacional Anual Departamental - 2020 a 2030

Departamento	COMPONENTES - TOTAL				TOTAL	COMPONENTES - URBANO				Total Urbano	COMPONENTES - RURAL				Total Rural
	Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación		Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación		Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación	
Antioquia	46,869	10,868	573	2,921	61,232	42,369	4,612	362	2,742	50,085	4,501	6,256	210	180	11,147
Atlántico	12,921	3,599	0	785	17,304	12,281	3,260	0	765	16,306	640	339	0	20	999
Bogotá, D.C.	48,466	8,079	271	4,752	61,568	48,398	8,044	271	4,743	61,456	68	35	0	9	112
Bolívar	11,743	8,229	507	332	20,811	8,339	4,209	456	332	13,336	3,404	4,020	51	0	7,475
Boyacá	4,405	1,787	0	282	6,473	4,453	558	0	266	5,278	-48	1,228	0	15	1,195
Caldas	5,208	1,644	182	292	7,326	4,868	795	182	287	6,131	341	850	0	5	1,195
Cauca	9,173	5,462	1,240	584	16,458	4,438	1,548	21	259	6,265	4,735	3,914	1,220	325	10,193
Cesar	11,705	3,507	266	658	16,136	10,526	2,414	266	581	13,786	1,179	1,094	0	77	2,350
Córdoba	14,160	10,107	29	370	24,666	11,091	3,383	29	370	14,873	3,069	6,724	0	0	9,793
Cundinamarca	36,333	3,735	446	1,429	41,942	32,944	1,918	0	1,394	36,255	3,389	1,817	446	35	5,687
Huila	5,604	1,850	1,655	268	9,377	3,221	898	29	207	4,855	1,883	952	1,626	61	4,522
Magdalena	8,323	4,536	4,242	715	17,815	7,168	2,364	3,874	590	13,997	1,155	2,171	367	125	3,819
Meta	12,189	3,113	198	1,398	16,898	8,870	1,030	140	1,057	11,098	3,320	2,082	57	341	5,800
Nariño	6,465	6,750	474	379	14,067	3,550	2,513	0	268	6,332	2,915	4,237	474	111	7,736
Norte de Santander	8,965	3,727	913	502	14,107	7,261	2,303	810	463	10,837	1,704	1,424	103	39	3,270
Quindío	2,283	740	89	132	3,244	1,971	586	89	130	2,775	312	154	0	2	468
Risaralda	3,220	1,009	21	170	4,420	2,913	470	21	167	3,571	307	539	0	4	849
Santander	12,376	4,272	363	635	17,647	10,593	2,317	363	597	13,871	1,783	1,955	0	38	3,776
Sucre	6,488	3,302	2,970	210	12,970	4,751	1,558	1,911	210	8,430	1,737	1,744	1,059	0	4,540
Tolima	5,068	2,952	633	308	8,961	4,525	1,035	23	273	5,856	543	1,917	610	36	3,106
Valle del Cauca	13,143	4,869	661	860	19,534	9,754	2,862	63	849	13,528	3,389	2,008	599	11	6,007
Total Nacional	**312,702**	**114,902**	**19,730**	**21,026**	**468,361**	**264,016**	**56,698**	**9,879**	**19,055**	**349,648**	**48,686**	**58,204**	**9,851**	**1,971**	**118,712**

Fuente: Cálculos Camacol.

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

https://camacol.co/sites/default/files/sala-

Prensa/Tendencias%20de%20la%20Construcci%C3%B3n%2018.pdf
Fuente: Coordenada Urbana, cálculos Departamento de Estudios Económicos-CAMACOL Subtotal 18 regionales

REGULACIÓN APLICABLE AL SECTOR

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

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

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

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

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 (…)"

A continuación, se describen algunas referencias sobre las principales leyes y decretos relacionados con el Arrendamiento:

- **LEY 820 DE 2003:** Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones para regular los contratos de arrendamiento.

Se hace énfasis en la promoción de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

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

- **DECRETO 1789 DE 2004:** Por el cual se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento a fin de que éstas enfoquen sus esfuerzos en el desarrollo de la actividad constructora.

- **LEY 820 DE 2003**: Esta norma tiene como objeto fijar los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

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

- **Decreto 1789 de 2004:** Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arriendo.

CLASIFICACIÓN UNSPSC

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

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

ANÁLISIS DE LA OFERTA.

¿QUIÉN PRESTA ESTE SERVICIO?

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

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

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

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

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

Especificaciones técnicas mínimas esenciales así:

- Ubicación en el casco urbano de la ciudad de Florencia Caquetá.
- Área Mínima del inmueble de 2.300 m²
- Inmueble que se encuentre construido en material y pisos en cerámica, pintura en vinilo, y baños debidamente enchapados, etc.
- Con espacios divididos para la ubicación de un mínimo de (Nueve (9) Despachos para Magistrados, Cinco Despachos (5) para Jueces, Dos (2) Secretarias, Dos (2) Salas tipo A, Cuatro (4) Salas tipo B, Dos (2) Salas Plenas para Magistrados y un (1) auditorio
- Que cuente con los servicios de Energía, Agua y teléfono.
- Aires acondicionados
- Ascensor panorámico
- Red contra incendios
- Instalación de redes de voz y redes de datos para un mínimo de 75 puestos de trabajo
- Acceso a discapacitados

DESCRIPCIOND EL INMUEBLE

Razón Social de la Sociedad ofertante: Espazios Urbanos Zomac S.A.S Nit. 901.131.346-3.

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

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

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

UBICACIÓN Y DISTRIBUCION DEL INMUEBLE

•Ubicado en el casco urbano de la ciudad de Florencia Caquetá.
•Área del inmueble construida 2.300 mts^2
•Inmueble que se encuentre construido en material y pisos en cerámica tipo porcelanato, pintura en vinilo, y baños debidamente enchapados, etc.
•Con espacios divididos para la ubicación de un mínimo de (Nueve (9) Despachos para Magistrados, Cinco Despachos (5) para Jueces, Dos (2) Secretarias, Dos (2) Salas tipo A, Cuatro (4) Salas tipo B, Dos (2) Salas Plenas para Magistrados y un (1) auditorio)
•Cuenta con los servicios de Energía, Agua y teléfono
•Aires acondicionados en todas las áreas de trabajo
•Instalación de redes de voz y redes de datos para un mínimo de 75 puestos de trabajo
•Acceso a discapacitados
•Area centro de cómputo para ubicar servidores y centro de cableado.
•Tres (3) baterías de baños para hombres (una en cada piso)
•Tres (3) baterías de baños para mujeres (una en cada piso)
•Tres (3) baños para personas con discapacidad (uno en cada piso)
•Un (1) baño en el área del sótano
•Un (1) cuarto para el aseo
• Ocho (8) parqueaderos para vehículos
•• 20 parqueaderos para motos
•Area de cafetería
•Area para servicios generales
•Áreas comunes y pasillos
•Ascensor panorámico
•Luces led en todas las áreas de trabajo y áreas comunes
•Redes para cableado del sistema de videocámaras
•Cámaras de video
•Sistema contra incendios

•Detectores de humo con alarma en el edificio
•Zonas de terrazas perimetrales con jardines ecológicos en los pisos superiores.
•Zonas abiertas de jardines y de esparcimiento en el nivel del parqueadero.

BONDADES DEL INMUEBLE

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

BENEFICIOS 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

PRESUPUESTO ESTIMADO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

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 M/L ($2.050.465.123)**, apropiación que incluye los impuestos a que haya lugar y retenciones legales establecidas.

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.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN 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 2021. 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 2023 y DEAJC22-24 *Trámite Vigencias Futuras 2023 y 2024* de fecha 28 de abril de 2022 de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, en donde sugiere utilizar el porcentaje de inflación proyectada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público conforme al anexo 1 de la circular externa 07 del 22 de febrero de 2022, para la vigencia 2023 del 4,3% y para el año 2024 del 3%.

- El canon de arrendamiento contiene el reajuste del incremento con el 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 (Noviembre) $ 83.385.154	Valor Mensual (diciembre) $ 83.385.154	Valor Total (Año 2022) $166.770.308

Año 2023 (12 meses Enero a diciembre)	Valor Mensual (enero a septiembre) $83.385.154	Valor Mensual (Octubre a Diciembre) $86.970.716	Valor Total (Año 2023) $1.011.378.534
Valor que incluye el reajuste del incremento proyectado para la vigencia 2023 del 4,3% a partir del 1 de octubre de 2023.			

Año 2024 (10 meses Enero a Octubre)	Valor Mensual (enero a septiembre) $86.970.716	Valor Mensual (Octubre) $ 89.579.837	Valor Total (Año 2024) $ 872.316.281
Valor que incluye el reajuste del incremento proyectado para la vigencia 2024 del 3% a partir del 1 de octubre de 2024.			

ANALISIS DEL MERCADO

OFERTAS CONSULTADAS

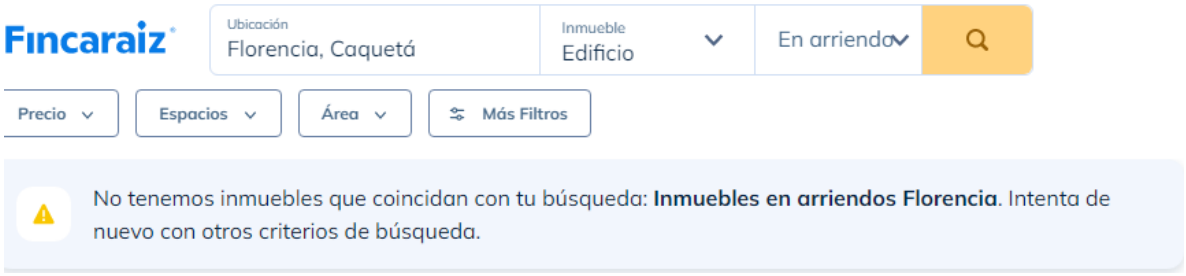
Para la elaboración de este estudio se verifico vía internet con las inmobiliarias Novatel Inmobiliaria, Asesorando y más, inmobiliaria & asesorías, encontrando que las

mencionadas no refieren inmuebles en arrendamiento en el sector – municipio de Florencia – Caquetá, que cumplan con las especificaciones técnicas mínimas requeridas.
RESPECTO DE LAS VERIFICACIONES REALIZADAS VIA INTERNET:

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

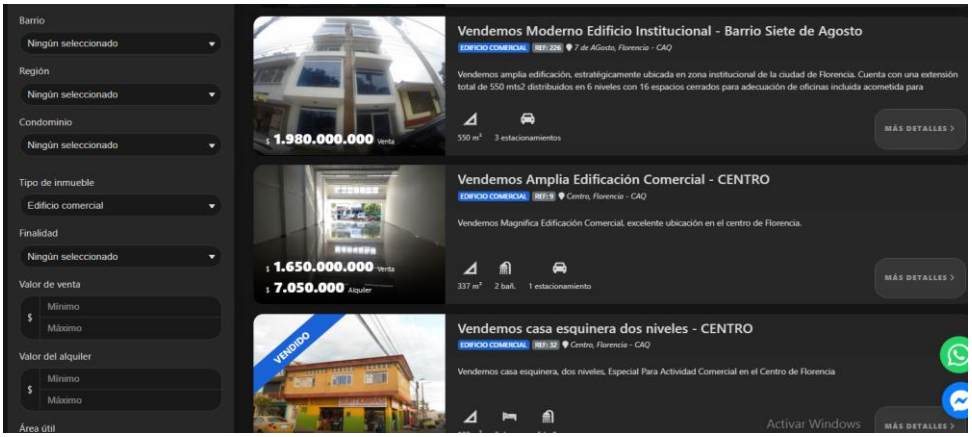


Una vez se realizó la búsqueda en la página de internet https://www.fincaraiz.com.co no se encontraron inmuebles que cumplan con las especificaciones técnicas requeridas por el Entidad.

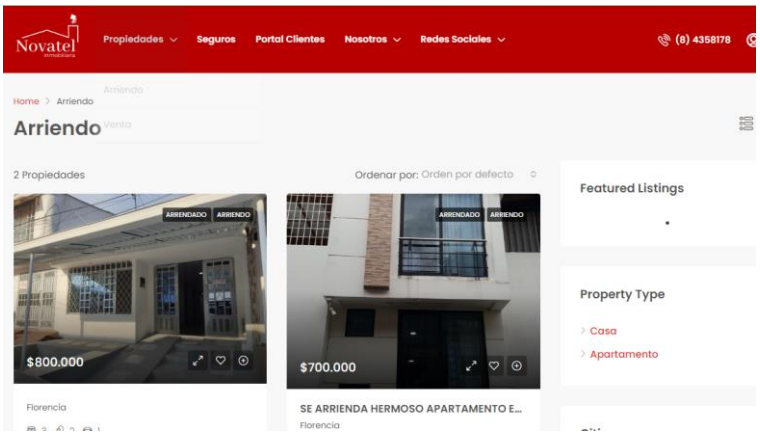


Una vez se realizó la búsqueda en la página de internet https://www.aseinmobiliariacolombia.com no se encontraron inmuebles que cumplan con las especificaciones técnicas requeridas por el Entidad.





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



CONCLUSION DEL ESTUDIO DE MERCADO

Que realizado el Análisis del sector- Sondeo de Mercado, se encontró que las ofertas de las inmobiliarias consultadas vía internet y existentes en la ciudad de Florencia, se concluye que estas no cuentan con inmuebles que cumplan con las características técnicas similares que permitan ser objeto de comparación técnica, económica, con la oferta de la sociedad Espazios Urbanos Zomac S.A.S, identificada con Nit. 901-131-346-3, la cual es representada legalmente por la señora Yenny Ramírez Narvaez, identificada con la cédula de ciudadanía No.40.781.014 expedida en la ciudad de Florencia, inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa en el municipio de Florencia.

ARRENDADOR. Sociedad Espazios Urbanos Zomac S.A.S, identificada con Nit. 901-131-346-3, la cual es representada legalmente por la señora Yenny Ramírez Narvaez, identificada con la cédula de ciudadanía No.40.781.014 expedida en la ciudad de Florencia (C).

DESCRIPCIÓN INMUEBLE:

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

Área del Lote:
2.300 m2

Póliza del Inmueble:
Póliza No. 023145304 Allianz

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

DISTRIBUCION DEL INMUEBLE

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

CONSTRUCCION

- Pisos en cerámica, cielo raso en draywoll
- Baños enchapados en cerámica
- Cocina y área de aseo con pisos

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
- Servicios de Energía, Agua, y Teléfono.
- Sistema de iluminación led
- Terraza
- Acceso a discapacitados
- Contadores para el servicio agua y energía

OFERTA ECONÓMICA

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% proyectado y el año 2024 si se sobre pasa o es inferior al 3% proyectado según el IPC autorizado por el gobierno nacional para los años relacionados.						

CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO

De las ofertas consultadas vía internet con las inmobiliarias de la ciudad de Florencia en el Departamento del Caquetá, se concluye que no existen inmuebles que puedan suplir la necesidad de la entidad Rama Judicial, por lo que se hace necesario continuar con el arrendamiento del inmueble que se tiene actualmente con la señora Yenny Ramírez Narvaez, identificada con la cédula de ciudadanía No.40.781.014 expedida en la ciudad de Florencia, en calidad de representante Legal de la Sociedad Espazios Urbanos Zomac S.A.S Nit. 901-131-346-3, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa en el municipio de Florencia.

Que realizado el Análisis del sector- Sondeo de Mercado, se encontró que la única oferta viable es la que ofrece actualmente el señora Yenny Ramírez Narvaez y que contiene las siguientes características:

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

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

DELIMITACION DEL SECTOR:

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

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

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

4. ACABADOS:

FACHADA	Tradicional con pañetes y pintura
MAMPOSTERIA	Muros de cerramiento en adobe. Los muros divisorios interiores de las oficinas son en Superboard de doble cara. Los acabados de la totalidad de los muros son en estuco con pintura.
CARPINTERIA	Interiormente los marcos de puertas y ventanas son en aluminio, con vidrios lisos. Puertas en aluminio y puertas del archivo en PVC.
BAÑOS	Para hombre y mujeres, con puertas de acceso en madera entamborada, mobiliario Corona. 2 unidades en cada baño. Enchapes en cerámica y divisiones en acero inoxidable, enchapes de pisos en cerámica.
BAÑO PARA DISCAPACITADOS	Con puerta de acceso en madera entamborada, mobiliario Corona y barras en acero inoxidable. Enchapes en cerámica en pisos.
COCINETA Y AREA DE ASEO	Con pisos enchapados, mesón en concreto con acabados en cerámica, poceta en aluminio y enchapes de muros en cerámica.
DIVISIONES MODULARES	En oficinas divisiones en Draywoll y concreto y vidrios lisos con marcos en aluminio.
DOTACION	Iluminación día (Led), Aires acondicionados en cada una de la oficinas y salas de audiencia; Luces de emergencia, Sistema de Red Contra Incendio, Circuito cerrado de cámaras (12), Reflectores exteriores, Planta Eléctrica, Ascensor

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

6. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	AREA (M2)	VALOR($/ M2)	VALOR TOTAL
TERRENO	1.325.00	$3.000.000	3.975.000.000
CONSTRUCCIONES	2.340.00	4.000.000	9.360.000.000
-			
SUB-TOTAL			13.335.000.000
Ajuste			
TOTAL AVALUO			**13.335.000.000**

SON: trece mil trescientos treinta y cinco mil millones de pesos ($13.335.000.000) MCTE

7. Revisado el análisis del sector y el avalúo comercial del inmueble, se pudo confirmar que el valor del canon de arrendamiento no excede el 1% del valor comercial del bien inmueble, por tanto, se cumple con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 820 del 10 de Julio de 2003; toda vez que el canon mensual de arrendamiento es de $78.948.262 VS 1% del valor comercial del inmueble $13.335.000.000.oo, es decir que estaríamos con un valor de $54.401.738 por debajo del valor permitido a fijar por concepto de arrendamiento mensual del inmueble.

MODALIDAD DEL SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

De acuerdo a las disposiciones generales aplicables a la modalidad de selección relacionada con los procesos de contratación pública, la clasificación reglamentada para este proceso es la de procedimiento de contratación directa según el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 “Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

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

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

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

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Adquisiciones previas de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Neiva

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

Número de proceso	Tipo de proceso	Objeto	Departamento y Municipio de Ejecución	Cuantía del contrato	Valor Mensual	Fecha Firma del contrato
12-ARR005 DE 2020	Contratación Directa	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Neiva, el arrendamiento y/o alquiler del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 11-20 Barrio La Cooperativa en el municipio de Florencia Caquetá, con un área aproximada de 2.300 m², para el funcionamiento de los Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Despachos Judiciales del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia ©	Caquetá : Florencia	$77.697.335	$77.697.335	30-09-2020
12-ARR006-2020	Contratación Directa	Contratar el arrendamiento y/o alquiler del inmueble ubicado en la ciudad de Florencia Caquetá, para el funcionamiento de los Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Despachos Judiciales del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia ©	Florencia-Caquetá	$934.698.940	$77.697.335	28/10/2020
12-ARR006-2021	Contratación Directa	Contratar el arrendamiento y/o alquiler del inmueble ubicado en la ciudad de Florencia Caquetá, para el funcionamiento de los	Florencia-Caquetá	$710.534.358 Adición (3 mes) $241.281.678	$78.948.262	28/10/2021

		Despachos Judiciales de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo del Caquetá y Despachos Judiciales del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Florencia ©				

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

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

Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA-CGR-GERENCIA DEPARTAMENTAL AMAZONAS	AMA-ARRENDAMIENTO-2021 A 2022	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LA GERENCIA DEPARTAMENTAL AMAZONAS	Presentación de oferta	30/09/2021 3:05 PM (UTC -5 horas)	-	57.665.300 COP	Proceso adjudicado y celebrado
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA-CGR-GERENCIA DEPARTAMENTAL AMAZONAS	AMA-ARRENDAMIENTO-2021-2022	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LA GERENCIA DEPARTAMENTAL AMAZONAS	Presentación de oferta	30/09/2021 1:50 PM (UTC -5 horas)	-	57.665.300 COP	Proceso cancelado
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA-CGR-GERENCIA DEPARTAMENTAL AMAZONAS	AMA-ARRENDAMIENTO-2021	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LA GERENCIA DEPARTAMENTAL AMAZONAS	Presentación de oferta	30/09/2021 8:42 AM (UTC -5 horas)	-	57.665.341 COP	Proceso cancelado
DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	CD-05-2021-4062	Arrendamiento de inmuebles para el funcionamiento de las Instituciones Educativas del Distrito de Barranquilla	Presentación de oferta	8/09/2021 9:50 PM (UTC -5 horas)	-	22.693.677 COP	Proceso adjudicado y celebrado
DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	CD-05-2021-3962	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL	Presentación de oferta	12/08/2021 3:17 PM (UTC -5 horas)	-	60.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	CD-05-2021-3807	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	Presentación de oferta	3/08/2021 4:56 PM (UTC -5 horas)	-	144.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	CD-05-2021-3806	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	Presentación de oferta	3/08/2021 3:51 PM (UTC -5 horas)	-	43.200.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA - SECRETARIA DE EDUCACION	SE- CD-136-2021	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	Presentación de oferta	3/08/2021 9:49 AM (UTC -5 horas)	-	45.499.633 COP	Proceso adjudicado y celebrado

Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga	CONTRATACION DIRECTA No. 021 DE 2022	ARRENDAMIENTO INMUEBLE ENCINO SANTANDER	Presentación de oferta	23/09/2022 4:10 PM *(UTC -5 horas)*	-	29.898.979,88 COP	Proceso adjudicado y celebrado
RAMA JUDICIAL - DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VILLAVICENCIO	CD013 DE 2022	ARRENDAMIENTO INMUEBLE VISTA HERMOSA	Presentación de oferta	23/09/2022 3:04 PM *(UTC -5 horas)*	-	11.352.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL SAN RAFAEL.*	MC_CC_09	ARRENDAMIENTO INMUEBLES	Presentación de oferta	13/09/2022 5:07 PM *(UTC -5 horas)*	-	1.000.000 COP	Publicado
ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	CT ARRENDAMIENTO 751-2022	ARRENDAMIENTO INMUEBLE	Presentación de oferta	8/09/2022 2:39 PM *(UTC -5 horas)*	-	33.789.360 COP	Proceso adjudicado y celebrado
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Manizales	CD-17-2022	Arrendamiento inmueble nuevo Palacio de Justicia de Chinchiná Caldas	Presentación de oferta	7/09/2022 5:07 PM *(UTC -5 horas)*	-	83.538.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
SENA REGIONAL DISTRITO CAPITAL Grupo de Apoyo Administrativo Mixto CSF	CD-RDC-0445-2022	ARRENDAMIENTO INMUEBLE UNIVERSIDAD ECCI- CENTRO DE TECNOLOGÍAS DEL TRANSPORTE	Presentación de oferta	1/09/2022 6:28 PM *(UTC -5 horas)*	-	149.971.455 COP	Proceso adjudicado y celebrado
MUNICIPIO DE CARTAGO	12-262-2022	ARRENDAMIENTO INMUEBLE SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL, HUMANO, TERRITORIO Y PARTICIPACION CIUDADANA	Presentación de oferta	31/08/2022 3:24 PM *(UTC -5 horas)*	31/08/2022 3:50 PM *(UTC -5 horas)*	7.750.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Popayán	CD 30 DE 2022	ARRENDAMIENTO INMUEBLE SILVIA	Presentación de oferta	30/08/2022 11:28 AM *(UTC -5 horas)*	-	2.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado

Activar Windows

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

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

Por lo que la entidad deberá tipificar en el presente proceso los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato, con el fin de estimar cualitativa y cuantitativamente la probabilidad e impacto, y señalará el sujeto contractual que soportará, total o parcialmente, la ocurrencia de la circunstancia prevista en caso de presentarse, a fin de preservar las condiciones iniciales del contrato. En consecuencia, se establece la siguiente estructuración de la distribución de riesgos.

Ver anexo: Matriz de Riesgos

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

MULTAS

Independiente de la indemnización de perjuicios a que haya lugar y de la cláusula penal pecuniaria, para conminar al CONTRATISTA al cumplimiento de las obligaciones que contrae en virtud del contrato, en caso de mora o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato por parte del CONTRATISTA, o su cumplimiento defectuoso o diferente a lo pactado, que resulte exigible durante la ejecución del contrato, LA NACIÓN - RAMA JUDICIAL – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA- DIRECCIÓN SECCIONAL EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE NEIVA, le impondrá multas sucesivas por una suma equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del contrato, por cada día de mora o de incumplimiento, hasta cuando cese el mismo, sin que el total de las multas exceda del 20% del valor total del contrato. Las multas deberán decretarse mediante resolución motivada por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva, y serán deducibles de las sumas que el CONSEJO SUPERIOR le adeude o que existan a favor del CONTRATISTA, o se harán efectivas a través cualquier otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, para lo cual se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 y lo establecido para el efecto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante resolución 7025 del 31 de diciembre del 2019.

PENAL PECUNIARIA

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

ANÁLISIS FINANCIERO DEL SECTOR

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

SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIAL

TRATADO DE LIBRE COMERCIO

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

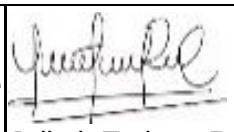
ACUERDO MARCO DE PRECIOS

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

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

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

Florencia- Caquetá, Octubre 3 de 2022.

FIRMAS DE COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR	
Proyectó parte Jurídica:	 Julieth Tatiana Rodríguez Cuellar- Comité Estructurador y Evaluador – Asistencia Legal.
Proyectó parte Técnica:	 Marta Edelmira Castro Sierra – Comité Estructurador y Evaluador – Técnica.
Proyectó parte Financiera:	 Mayoli Sunce Tapiero - Comité Estructurador y Evaluador – Financiera.
Vo. Bo y responsable de proceso - Coordinador Administrativo	 BERNARDO MENDEZ CUERVO - Coordinador Comité Estructurador y Evaluador
NOTA: El documento pasa para su respectiva aprobación de manera virtual (Correos electrónica y Flujos de aprobación SECOP II), debido a la contingencia por la que se está atravesando el País, entre otras medidas el trabajo en casa.	