DESAJNEO22-2789
Neiva, 30 de septiembre de 2022

Doctora
DIANA ISABEL BOLÍVAR VOLOJ
Directora Ejecutiva Seccional
DESAJ Neiva

Asunto: *"Solicitud autorización para contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Suaza - Huila"*

Respetada Dra. Diana Isabel:

Comedidamente me permito solicitar, se realice las gestiones pertinentes para Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Suaza - Huila, bajo las siguientes especificaciones técnicas:

1. OBJETO CONTRACTUAL

"Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Suaza – Huila"

2. JUSTIFICACIÓN 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, en el Departamento del Huila, cuenta solamente con Ocho (8) inmuebles propios, ubicados en los municipios de Palermo, Campoalegre, Yaguará, Garzón, Timaná, Pitalito, Elías y la Plata, en los cuales se encuentran ubicados Juzgados Promiscuos Municipales, Promiscuos de Familia, Promiscuos del Circuito, Civil Municipal, Penales Municipales, laborales del circuito, civiles del circuito, y Penales del circuito según su jurisdicción, espacios que además se encuentran compartidos con algunas oficinas de la Fiscalía General de la Nación. En los demás municipios la Entidad no cuenta con inmuebles- predios propios, por lo que se ha visto en la necesidad de realizar contratos de arrendamiento (28) para la presentación del servicio en las sedes judiciales así:

No.	MUNICIPIO	Necesidad de Funcionamiento
1	ACEVEDO	Juzgado Promiscuo Municipal
2	AGRADO	Juzgado Promiscuo Municipal - Archivo
3	AIPE	Juzgado Promiscuo Municipal
4	ALGECIRAS	Juzgado Promiscuo Municipal
5	ALTAMIRA	Juzgado Promiscuo Municipal
6	BARAYA	Juzgado Promiscuo Municipal - Archivo
7	COLOMBIA	Juzgado Promiscuo Municipal
8	EL PITAL	Juzgado Promiscuo Municipal
9	GIGANTE	Juzgado Promiscuo Municipal
10	GUADALUPE	Juzgado Promiscuo Municipal
11	HOBO	Juzgado Promiscuo Municipal
12	IQUIRA	Juzgado Promiscuo Municipal
13	ISNOS	Juzgado Promiscuo Municipal
14	LA ARGENTINA	Juzgado Promiscuo Municipal
15	LA PLATA	Archivo de Juzgado Promiscuo Municipal, de Familia, Laboral del circuito, civiles del circuito, civiles municipales y penales del circuito
16	NATAGA	Juzgado Promiscuo Municipal
17	OPORAPA	Juzgado Promiscuo Municipal
18	PAICOL	Juzgado Promiscuo Municipal
19	PALESTINA	Juzgado Promiscuo Municipal
20	PITALITO	Archivo de Juzgado Promiscuo Municipal, de Familia, Laboral del circuito, civiles del circuito, civiles municipales y penales del circuito
21	RIVERA	Juzgado Promiscuo Municipal
22	SAN AGUSTIN	Juzgado Promiscuo Municipal
23	SANTA MARIA	Juzgado Promiscuo Municipal
24	SUAZA	Juzgado Promiscuo Municipal
25	TARQUI	Juzgado Promiscuo Municipal
26	SUAZA	Juzgado Promiscuo Municipal
27	TERUEL	Juzgado Promiscuo Municipal
28	VILLAVIEJA	Juzgado Promiscuo Municipal

Corolario a lo arriba expuesto, y en atención a que el contrato de arrendamiento No 12-ARR038 de 2019, suscrito con el señor BELISARIO AGUIRRE DÍAZ, cedido al señor FRANKY ALEXANDER VEGA MURCIA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.460.614, expedidas en Cali - Valle, mediante Cesión del Contrato de Arrendamiento No. 12 ARR038 de 2019 de fecha 28 de Julio de 2022, con un canon actual mensual de $782.468 pesos ML incluido I.V.A, con un término de ejecución inicial de treinta y tres (33)

meses comprendidos entre el 01 de noviembre de 2019 hasta el 31 de julio de 2022; adicionado en valor y prorrogado en un (3) tres meses más, a partir del 1 de agosto de 2022 al 31 de octubre de 2022; para un plazo total de ejecución de treinta y seis (36) meses, contados a partir del 01 de noviembre de 2019 hasta el 31 de octubre de 2022, contrato que se encuentra próximo a vencer. El bien inmueble arriba referenciado, viene siendo tomado en 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 estudio, 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 del Juzgado Promiscuo Municipal de Suaza - Huila, 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 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, autorizo recursos presupuestales por vigencias futuras hasta el mes de octubre de 2022.

Conforme a la oferta de incremento del canon de arrendamiento a un valor de TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. ($3.000.000) presentada por el arrendador mediante oficio fechado 18 de agosto de 2022 y contrapropuesta realizada por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Neiva, tal como consta en oficio DESAJNEO22-2610 del 20 de septiembre de 2022, acordando que a partir del 1 de noviembre de 2022 el canon de arrendamiento sería la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($2.200.000)**, para el efecto se anexa oficio de fecha 28 de septiembre de 2022 de aceptación de la contra-propuesta.

BENEFICIOS OBTENIDOS CON LA PRESENTE CONTRATACIÓN:

- ✓ El inmueble se encuentra ubicado, cerca de las entidades como la Alcaldía Municipal, Policía Nacional y demás entidades oficiales que laboran allí en el municipio, en busca de la seguridad de los servidores públicos que laboran allí y del público en general.

- ✓ Que las oficinas y salas de audiencias, ya se encuentran adecuadas conforme a 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 contratar otro inmueble.

Teniendo en cuenta la fecha de terminación del contrato No. 12-ARR038 de 2019, el señor FRANKY ALEXANDER VEGA MURCIA, mediante oficio de fecha 28 de Septiembre de 2022, aportó con la intención de querer continuar con el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 6 No. 3-47/51 del municipio de Suaza – Huila, 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 Juzgado Promiscuo Municipal de Suaza - Huila, 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 Calle 6 No. 3-47/51 del municipio de Suaza - Huila, relacionando el valor del canon incluido impuestos a la fecha de $2.200.000, aclarando que el incremento del canon de arrendamiento al respectivo contrato, se deberá reconocer a partir del del 1 de Noviembre de cada anualidad, fecha en la que fue tomado el inmueble, 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 cédula de ciudadanía.
- Fotocopia del Registro Único Tributario RUT actualizado - Actividad 6810.
- Poder autenticado por notaria y fotocopia de la cédula 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 Seccional de Administración Judicial de Neiva, mediante oficios DESAJNEO22-1360 de fecha 31 de mayo y alcance DESAJNEO22-1951 de fecha 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 termino 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	$8.728.229.456		8022	1022	$0	$643.558.355	$59.680.838	$0	$4.240.390.367	$70.000.000

Florencia, para atender los diferentes despachos judiciales y bodegas para los archivos centrales de cada uno de los distritos.										

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 el señor FRANKY ALEXANDER VEGA MURCIA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.460.614 expedida en Cali - Valle, persona natural, propietario del inmueble objeto de contratación, ubicado en la Calle 6 No. 3-47/51 del municipio de Suaza – Huila, con un área aproximada de 261, m^{2},, identificado con el código catastral: No. 41770010000000013000400000000 y matrícula inmobiliaria 202-32534 de la oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Garzón, 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 del Juzgado Promiscuo Municipal de Suaza - Huila, por el término de veinticuatro (24) meses, por valor total del contrato de **CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS ($53.935.200) ML,** 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

3. 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 TÉCNICO DE LA CONTRATACIÓN**

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

DESCRIPCIÓN INMUEBLE: Inmueble ubicado en la Calle 6 No. 3-47/51 del municipio de Suaza- Huila.
Área del Inmueble: 261 m^2
Póliza del Inmueble: Nº 023158531 de la Allianz
Identificado con código catastral: 41770010000000013000400000000 y matricula inmobiliaria 202-32534 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Garzón.

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

⇨ Contiene una (1) oficina adecuada para sala de audiencias
⇨ Una (1) oficina para el juez
⇨ Un salón para ubicar el secretario (a), sustanciador, escribiente y citador
⇨ Baño
⇨ Oficina para archivo de los procesos judiciales

CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE - DOTACIÓN
⇨ Contiene pisos en cerámica – baldosa, cielo raso, debidamente pintadas, se encuentra en buenas condiciones para el funcionamiento del juzgado.
⇨ Cuenta con acceso a personas con limitaciones.
⇨ Contiene redes eléctricas acordes a los puestos de trabajo, red de refrigeración (Para aires acondicionados), y redes de voz y datos.
⇨ Brinda seguridad y bienestar a los servidores judiciales y público en general
⇨ Cuenta con los servicios de Energía, Agua, y Teléfono.

4. 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 la Coordinación 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 **CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y**

CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS ($53.935.200) M/CTE., apropiación que incluye los impuestos a que haya lugar y retenciones legales establecidas.

4.1 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

- El cálculo del presupuesto estimado se realizó según oferta de fecha 18 de agosto de 2022 presentada por el arrendador a razón de canon mensual de $3.000.000 y avalúo del inmueble actualizado por valor de $364.445.815 y contraoferta realizada por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial de Neiva mediante oficio DESAJNEO22-2610 del 20 de septiembre de 2022 por valor de $2.200.000, valor aceptado por el arrendador, mediante oficio de fecha 28 de septiembre de 2022. El valor ofertado que no supera el 1% del valor del avalúo comercial.

- 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 4,3% a partir del 1 de noviembre del año 2023, porcentaje igual a la variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), certificado por el DANE en diciembre de 2022, y el 3% para el año 2024 porcentaje igual a la variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), certificado por el DANE en diciembre de 2023.

- Teniendo en cuenta que el inmueble se tomó por primera vez en arrendamiento en el año 2009 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 a Diciembre) $ 2.200.000	Valor Total (Año 2022) $ 4.400.000
Valor que incluye el 5,62% del incremento del IPC proyectado para el presente año, que se reconoce a partir del 1 Enero del año 2022, mes del reajuste.		

Año 2023 (12 Meses Enero a Diciembre)	Valor Mensual (Enero a Octubre) $ 2.200.000	Valor Mensual (Nov. a Dic.) $ 2.294.600	Valor Total (Año 2023) $ 26.589.200

Año 2024 (10 Meses Enero a Octubre)	Valor Mensual (Enero a Octubre) $ 2.294.600	Valor Total (Año 2024) $ 22.946.000

Certificado de Disponibilidad Presupuestal

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

No CDP	FECHA	VALOR	UNIDAD EJECUTORA	RUBRO
8022	31-05-2022	$643.558.355	27-01-08-012	A-02-02-02-007-002 - SERVICIOS INMOBILIARIOS
Recursos de vigencias futuras para año 2023 y 2024 hasta el 31 octubre de 2024, tramitadas ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. valor a imputar de $49.535.200 PESOS ML				

4.2 JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

OFERTA ECONÓMICA

Valor cánon actual del inmueble: $2.200.000 incluido IVA.
Valor m2 : $8.429,11
Fecha de Reajuste incremento IPC A partir del 1 de noviembre de 2023.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	VALOR CANON MENSUAL INCLUIDO IVA AÑO 2022	Área M2	Valor /M2	Tipo
Calle 6 No. 3-47/51 del municipio de Suaza	$2.200.000	261	$8.429,11	Casa
OBSERVACIONES: A partir del 1 de NOVIEMBRE de 2023, 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.				

Cordialmente,

HERMES TOVAR CUÉLLAR
Coordinador Administrativo
DESAJ Neiva

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

Proyectó: Yamile Carvajal Mosquera – Asistente Administrativa – Coordinación Administrativa.