Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	**Consejo Seccional de la Judicatura**	**PAGINA INICIAL**	**SGC** DT

FORMATO PSA05
VERSION 01

UNIDAD U OFICINA: Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar.

TEMA: DT Solicitud de autorización para contratar el arrendamiento de las oficinas del Edificio Torre Premium ubicado en la calle 14 No.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar.

FECHA DE PRESENTACION:
Octubre 14 de 2022

NATURALEZA: INFORME ___ PROPUESTA ___ RESPUESTA OBSERVACIONES ___
AUTORIZACION ___X____ CONCEPTO ___

SITUACION A RESOLVER: La entidad no cuenta con inmuebles propios para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar, por tanto, con la solicitud aquí expuesta se procura resolver la necesidad de contratar en arrendamiento con un inmueble para el funcionamiento de estos despachos judiciales, por lo cual se pretende tomar en arriendo los pisos 3, 4 y 5, así como las oficinas 202, 203 y 204 (piso 2) y las oficinas 101 y 102 (piso 1) para un área aproximada de 920 mt2 del Edificio Torre Premium ubicado en la Calle 14 No.14-09 de la ciudad de Valledupar, de forma tal que se garantice la prestación del servicio de los nueve Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar.

SOLICITUD: Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar

DOCUMENTOS SOPORTES	**FOLIO**
ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	--------
ESTUDIO DE MERCADO	--------
CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	X
PLAN OPERATIVO	--------
CRONOGRAMA	----------
PROYECTO DE ACTO ADMINISTRATIVO	--------
CONCEPTO CONSEJO SECCIONAL	--------
SOCIALIZACION TRIBUNAL	--------
CONCEPTO UNIDADES O COMITES	X

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL EDIFICIO TORRE PREMIUM UBICADO EN LA CALLE 14 No.14-09 DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE VALLEDUPAR.

Documento Técnico

Valledupar, octubre de 2022

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL EDIFICIO TORRE PREMIUM UBICADO EN LA CALLE 14 No.14-09 DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE VALLEDUPAR.

1. ANTECEDENTES

2. JUSTIFICACIÓN

3. PRESUPUESTO

4. FUNDAMENTOS

5. ANEXOS

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL EDIFICIO TORRE PREMIUM UBICADO EN LA CALLE 14 No.14-09 DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE VALLEDUPAR.

1. ANTECEDENTES

La administración de justicia es la parte de la función pública que cumple el Estado encargada por la Constitución Política y la Ley de hacer efectivos los derechos, obligaciones, garantías y libertades consagrados en ellas, con el fin de realizar la convivencia social y lograr y mantener la concordia nacional; en ese contexto, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial de Valledupar y las Direcciones Seccionales de Administración Judicial son las encargadas de administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, en virtud del Artículo 103 de la Ley 270 de 1996, tiene entre sus 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 como: "*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.

En este sentido, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, en cumplimiento de sus funciones debe garantizar de manera oportuna y eficaz, las condiciones adecuadas para la eficiente prestación del servicio de administración de justicia en el departamento del Cesar.

Por la naturaleza de sus funciones y su misión constitucional, la Rama Judicial oferta servicios que potencialmente afecta al 100% de la ciudadanía, luego sus instalaciones no solo deben brindar condiciones que permitan a sus empleados y funcionarios el buen ejercicio de las funciones encomendadas, sino que requiere condiciones que permitan mejorar el acceso al servicio de administración de justicia a la mayor cantidad de usuarios y propendan siempre por el cumplimiento de su misión, visión, valores, principios y objetivos planteados en sus Planes Sectoriales de Desarrollo, en especial lo correspondiente a 2019 – 2022 "Justicia Moderna con Transparencia y Equidad".

Actualmente, la Rama Judicial en Valledupar cuenta con 97 despachos judiciales, dependencias y oficinas y 452 servidores judiciales. Para su funcionamiento cuenta con dos (2) sedes propias: el Palacio de Justicia de Valledupar y el edificio Antiguo Telecom. Estas dos sedes concentran al 62% de los despachos judiciales y oficinas, y el 62% de los servidores judiciales de la entidad en la ciudad. Los restantes despachos, oficinas y servidores judiciales prestan sus servicios desde sedes en arriendo.

El Palacio de Justicia de Valledupar, es la sede de mayor concentración de oficinas y servidores judiciales, donde funcionan el Tribunal Administrativo del Cesar, los juzgados de las especialidades penal, civil, familia y la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar con la Oficina Judicial de reparto; se encuentra en la zona céntrica de la ciudad (en la intersección de la calle 14 y la carrera 14), cerca de la Gobernación del Cesar, la Biblioteca Departamental, el Archivo Departamental y, alrededor del cual se ha estructurado toda una oferta de servicios relacionados con la justicia (edificios y oficinas de abogados, seguros).

Por su parte, el edificio Antiguo Telecom, ubicado en la Plaza Alfonso López (Calle 15 # 5-06), donde funciona el Tribunal Superior de Valledupar, los juzgados de la especialidad

laboral y de pequeñas causas laborales, se encuentra cerca de la Alcaldía Municipal y la Cámara de Comercio de Valledupar.

Sedes propias de la Rama Judicial en Valledupar



Fuente: Google maps

Por lo anterior, se requiere que, preferiblemente, los inmuebles a adquirir en arriendo para el funcionamiento de los despachos judiciales en la ciudad de Valledupar, se encuentre cercano a estas sedes y se evite la dispersión de sedes judiciales.

Con lo anterior en mente, debe concluirse que no es fácil encontrar para arrendar, inmuebles con las especificaciones exigidas por la entidad para el funcionamiento de sus despachos judiciales y demás dependencias, en la zona céntrica de la ciudad, que brinden adecuadas condiciones y faciliten el acceso de la ciudadanía en las condiciones que la Constitución, la Ley y las expectativas propias de los usuarios demanda.

La entidad requiere un inmueble con capacidad para albergar nueve (9) juzgados con sus salas de audiencia, así como a 54 servidores judiciales, más judicantes y estudiantes de consultorio que apoyan las gestiones judiciales, así:

Despachos	Servidores judiciales
Juzgado 001 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 002 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 003 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 004 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 005 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 006 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 007 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 008 Administrativo de Valledupar	6
Juzgado 009 Administrativo de Valledupar*	6

* Creado recientemente mediante Acuerdo PCSJA22-11976 del 28 de julio de 2022.

Por esta razón, la entidad mediante proceso de contratación directa, suscribió en el año anterior, contrato de arrendamiento de inmueble CD-VA-08-2021, con ID del contrato en Secop II CO1.PCCNTR.2980312, con un valor del canon mensual para el presente año de $36.945.128. A través de este contrato, la entidad tiene a su disposición los pisos 3,4, 5 y oficinas 202 y 204 del Edificio Torre Premium, ubicado en la calle 14 No.

14-09 de la ciudad de Valledupar, el cual se encuentra próximo a vencer el día 31 de octubre de la presente anualidad.

Por otra parte, el Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio de funciones constitucionales y legales, con el fin de fortalecer la oferta judicial en las diferentes jurisdicciones y especialidades del país, mediante Acuerdo PCSJA22-11976 del 28 de julio de 2022, determinó, la creación de despachos y cargos de carácter permanente en la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, determinando para la ciudad de Valledupar:

> ***ARTÍCULO 5°. Creación de juzgados administrativos.*** *Crear a partir del primero (1°) de agosto de 2022, los juzgados administrativos que se enuncian a continuación:*
> *(…) b. Un juzgado administrativo en Valledupar, Distrito Judicial Administrativo del Cesar, conformado por un cargo de juez, un cargo de secretario, un cargo de profesional universitario grado 16, dos (2) cargos de sustanciador y un cargo de citador grado 03, el cual se denominará Juzgado 009 Administrativo de Valledupar.*

El inmueble contratado actualmente para el funcionamiento de los juzgados administrativos solo contempla espacios para 8 juzgados, razón por lo cual es menester que el nuevo contrato que se suscriba incluya nuevos espacios que permitan el funcionamiento del Juzgado 009 Administrativo de Valledupar, de reciente creación.

El nuevo contrato de arrendamiento que se suscriba no podrá superar el 31 de octubre de 2023, con el fin que, a partir de esa fecha, se suscriba un nuevo contrato que garantice un inmueble para el funcionamiento del despacho judicial por el término de un año.

En el marco del Plan de Austeridad del Gasto 2022, para la elección del inmueble a arrendar tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Decreto 397 del 17 de marzo de 2022, Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2021 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, Artículo 5, literal c:

  > *"El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; íi) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo -SGSST."*

- DIRECTIVA PRESIDENCIAL No. 015, del 17 de junio de 2021, sobre AUSTERIDAD EN ARRENDAMIENTO Y COMODATO DE BIENES INMUEBLES:

  > *"1. ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.*
  > *1.1. Se deberá limitar la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, a aquellos inmuebles que sean indispensables para el funcionamiento del servicio público y la realización de sus actividades.*
  > *1.2. Para nuevos contratos o ampliación de plazo de los vigentes, se debe considerar, en el marco de los análisis y condiciones previstas en el ordenamiento jurídico para el arrendamiento de inmuebles, una evaluación que permita determinar la necesidad del contrato o su ampliación, de acuerdo con el funcionamiento y operación de las áreas de cada entidad.*
  > *Dicha evaluación debe contar con alternativas técnicas y financieras frente a los costos de arrendamiento y de reubicación, priorizando la reducción de cánones."*

De igual forma, lo contenido en el Memorando DEAJIFM21-453, para tener en cuenta al momento de realizar procesos de contratación para el arrendamiento de inmuebles al servicio de la Rama Judicial:

1. Los inmuebles que hayan de arrendarse ya deben poseer infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos. De manera preferente, deben contar también con infraestructura y equipos de red inalámbrica.
2. De manera preferente, estos inmuebles deben contar con red regulada de energía eléctrica para evitar daños ante variaciones de la corriente eléctrica.
3. De igual manera, se debe preferir edificaciones que ya cuenten con infraestructura de continuidad de energía eléctrica (Planta eléctrica, UPS); de lo contrario no puede haber funcionamiento de la infraestructura tecnológica en caso de interrupciones de energía.

2. JUSTIFICACIÓN

La edificación a ocupar debe contar con espacio suficiente para ubicar algunos de los diferentes despachos de Rama Judicial que no se encuentran ubicados en el Palacio de Justicia de Valledupar tales como: los nueve (9) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias, archivo para cada despacho, baños; de ser un edificio debe contar con mínimo un ascensor y rampa de acceso para personas con movilidad reducida, zona de parqueadero, espacio para mínimo 4 salas de audiencia, cocinetas por piso, área de labores por piso, batería de baños por piso para hombres y mujeres, área de circulación, pasillos de conexión, escaleras según norma.

El área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación es de 812 mt2, según cálculo realizado tomando como referencia el "*Manual de Estandarización de Espacios de Trabajo para Entidades del Estado*", elaborado por la Agencia nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas en el año 2018, así como los espacios mínimos requeridos atendiendo despachos y salas tipo, tal como se detallará debidamente en los estudios previos.

Como se ha mencionado, el inmueble actualmente arrendado es el Edificio Torre Premium, ubicado en la calle 14 No. 14-09 de la ciudad de Valledupar, específicamente los pisos 3,4, 5 y las oficinas 202 y 204 del piso 2. Este inmueble cumple con los requerimientos mínimos señalados y, previo a tomarlo en arriendo, se contó con concepto técnico favorable de la Unidad de Infraestructura Física de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

No obstante, a raíz de la creación del Juzgado 009 Administrativo de Valledupar, la entidad requiere ampliar el espacio contratado hasta la fecha, para lo cual el contratista ofreció, adicional a lo contratado actualmente, dos oficinas en el primer piso y dos en el segundo piso, por el mismo valor unitario de cada despacho.

El inmueble cuenta con espacios de oficina, batería de baños para hombre y mujeres en pisos, parqueadero privado en el sótano y bahías de parqueadero en el exterior, planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor, servicio de portería, cámaras de seguridad y alarmas internas y cableado estructurado; además el edificio provee a todas las oficinas aires acondicionados con su respectivo mantenimiento mensual y reparaciones cuando ello lo ameriten, por cuenta y riesgo del propietario. Esta edificación cuenta además con cinco pisos, y está ubicada al frente del Palacio de Justicia de Valledupar, sector céntrico de la ciudad, con un área de 1.564 mts2, de los cuales se ofertan 920 m2 correspondientes a dos oficinas del piso 1, las oficinas 202, 203 y 204 del piso 2, así como todas las áreas y oficinas de los pisos 3, 4 y 5 para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar, con cinco salas de audiencias.

Dado que el actual contrato de arrendamiento del inmueble, donde funcionan los despachos mencionados, termina el próximo 31 de octubre, es necesario determinar la opción más viable para garantizar espacios adecuados para la prestación del servicio.

Para ello, la entidad realizó un estudio del sector inmobiliario a fin de establecer si existen en la zona céntrica del municipio de Valledupar, un inmueble que,

adicional al que actualmente se ocupa, cumpla con las características y condiciones técnicas mínimas requeridas para ser tomado en arrendamiento y que resulte más beneficioso a la entidad en términos económicos y de comodidad de los funcionarios que ahí laboren.

Para analizar el mercado y encontrar posibles nuevos oferentes que mejoren las condiciones físicas y económicas actuales de los inmuebles donde laboran los Juzgados, oficinas y dependencias de la entidad en la ciudad de Valledupar y, para el presente caso, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar, se realizaron invitaciones para cotizar el valor del metro cuadrado a diferentes inmobiliarias, inversionistas y personas propietarias y/o con inmuebles a cargo en la ciudad.

La entidad envió solicitud de cotización a trece (13) empresas, Ricardo Alfonso Castro Lopez, Inmobiliaria Donde Vivir, Inmobiliaria Marbal SAS, Inmobiliaria Valledupar, Arrendaventas Ltda., Arazi Gestión Inmobiliaria, AVC Inmobiliaria, Construvid Ltda, Inmobiliaria HABITAT, Apolo Group Inmobiliaria, inmobiliaria Diamon, El Portal Negocios Inmobiliarios SAS, Inmobiliaria Viva Bien S.A, Inmobiliaria Murgas Arzuaga, Inmobiliaria Viva.

En cuanto a la opción más favorable para la entidad y considerando las restricciones presupuestales, el Plan de Austeridad del Gasto (Decreto 371 del 8 de abril de 2021) y la Directiva presidencial sobre austeridad del gasto (Directiva Presidencial No. 015 de 2021) y en especial sobre arrendamiento de bienes inmuebles, así como las recomendaciones de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial (Memorando DEAJIFM21-453), tenemos que la mejor alternativa es continuar en el inmueble actual.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el mismo ya posee la infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos, cuenta también con red regulada de energía eléctrica que evita daños ante variaciones de la corriente eléctrica y cuenta así mismo con infraestructura de continuidad de energía eléctrica (Planta eléctrica) que garantiza la continuidad en la prestación del servicio ante cortes en el fluido eléctrico por parte de la empresa comercializadora (AFINIA).

Adicionalmente, al considerar las inversiones que la entidad ha realizado en la sede actual y las que se requerirían en caso de acceder a una de estas dos ofertas inmobiliarias, como la instalación de las salas de audiencias (mobiliario, cableado, sistema de audio y video), así como las inversiones en la adecuación del cableado estructurado, servicio de vigilancia y seguridad privada, se tiene que los inmuebles ofertados por Arrendaventas Ltda., no ofrecen ventajas ni mejoras significativas que justificaran el cambio de sede para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar.

De igual forma, debe considerarse lo planteado en el marco del Sistema Integrado de Gestión de la Calidad y el Medio Ambiente -SIGCMA-, en el sentido de la necesidad de que el Tribunal Administrativo y los Juzgados Administrativos, se encuentren integrados en un mismo espacio, para una mejor interacción del sistema. Si bien actualmente no se cumple esta integración a cabalidad, no existe ningún otro inmueble (diferente al actual) que cumpla con las especificaciones y características técnicas mínimas y que esté más cerca al Palacio de Justicia y, por ende, brinde mayor integración de las instancias.

Así mismo, por las condiciones del mercado y del sector, es evidente que por la ubicación del inmueble, -frente al Palacio de Justicia, sobre dos de las avenidas principales de la ciudad, calle 14 y carrera 14-, los excelentes acabados, espacios, metros cuadrados, áreas comunes y demás aspectos, se encuentra dentro de un precio justificado, tratándose de un edificio de 5 pisos, parqueadero privado en el sótano y bahías de parqueadero en el exterior, planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor; servicio de portería, cámaras de seguridad y alarmas internas.

Adicionalmente, el edificio provee a todas las oficinas aires acondicionados con su respectivo mantenimiento mensual y reparaciones cuando ello lo

ameriten, a costas del contratista, entre otros; igualmente, el propietario ha realizado ajustes al edificio según los requerimientos que le ha realizado la entidad, lo que hace que, a la fecha, sea la mejor opción y oferta para arrendar.

Como se ha mencionado, en la actualidad la entidad ocupa en arriendo el inmueble ubicado en la calle 14 N° 14-09, edificio Torre Premium, el cual satisface las necesidades de espacio y acondicionamiento que se requiere para el funcionamiento de los nueve (9) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias, archivos y demás espacios útiles, para el desarrollo de la actividad judicial de 54 servidores judiciales vinculados a la Rama Judicial del Cesar, así como judicantes y estudiantes de consultorio jurídico.

Por lo anterior y con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento de las oficinas y despachos judiciales pertenecientes al Circuito Judicial de Valledupar, se arrendará el mismo inmueble, ubicado en la calle 14 No. 14-09, edificio Torre Premium, propiedad del Inversiones Guatapurí S.A.S, que es administrado por el Señor Walter Fernando Ramírez Ramírez.

La propuesta económica realizada por el señor Walter Fernando Ramírez Ramírez, quien administra el Edificio Torre Premium, incluye el componente de canon de arrendamiento y administración por mensualidad de $41.545.128,00 para la vigencia 2022 y un valor mensual de $43.331.569 para el año 2023 (incremento del 4,3%), incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar cuenta con disponibilidad presupuestal para atender dicho gasto durante la vigencia 2022, según los siguientes certificados de disponibilidad presupuestal expedidos por el Área Administrativa y Financiera de la Dirección Seccional, así:

- Unidad 08: 16522 de fecha 31 de mayo de 2022, por valor de $ 412.123.976

Así mismo, autorización de vigencias futuras 2023, según Memorandos DEAJPLO22-218, DEAJPLM22-383 y DEAJPLM22-421 del 16, 22 y 29 de septiembre de 2022, por medio del cual el Director de la Unidad de Planeación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial informa del cupo autorizado para comprometer vigencias futuras del año 2023. Los tres memorandos indican el mismo valor autorizado en el rubro A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, así:

Unidad Ejecutora	Memorando DEAJPLO22-218	Memorando DEAJPLO22-383	Memorando DEAJPLO22-421
Unidad 02	$296.075.030	$296.075.030	$296.075.030
Unidad 08	$2.149.226.510	$2.149.226.510	$2.149.226.510
Unidad 09	$203.385.000	$203.385.000	$203.385.000

Así las cosas, y teniendo en cuenta las razones expuestas en líneas anteriores, la Junta de Contratación y el Comité Estructurador y Evaluador de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, recomendó al Director Ejecutivo Seccional que se adelante la contratación del inmueble mencionado, desde el 1 de noviembre de 2022 para dar continuidad al servicio, en el mismo inmueble que actualmente viene funcionando.

La necesidad que la entidad pretende satisfacer se enmarca en cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial y responde a políticas de eficiencia y eficacia de la entidad garantizando el ejercicio eficaz, oportuno y accesible a la administración de justicia, en condiciones de seguridad para los servidores judiciales y usuarios.

La presente contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, Secop II.

En razón de lo expuesto, y teniendo en cuenta que existe la necesidad de arrendar un inmueble para el funcionamiento de los nueve (9) Juzgados

Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias, se hace necesario suscribir contrato a partir del 1 de noviembre de 2022.

2.1. Concordancia de la contratación con las políticas fijadas por el Consejo Superior de la Judicatura.

Para el logro de la misión institucional y los objetivos estratégicos del Plan Sectorial de Desarrollo 2019-2022, es necesario contar con instalaciones físicas en condiciones óptimas que permitan una adecuada prestación del servicio de justicia en un espacio físico apropiado, que garantice el buen desempeño de las labores de los servidores judiciales y, garantice el acceso a la justicia en condiciones de dignidad, respeto y efectividad, a los usuarios del sistema.

Teniendo presente lo anterior, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, encuentra necesario contratar el arrendamiento de los pisos 3, 4, 5 y las oficinas 202, 203 y 204; y en el primer piso las oficinas 101 y 102 del Edificio Torre Premium, ubicado en la calle14 No. 14-09 de la ciudad de Valledupar, con un área aproximada de 920 mt2, para el funcionamiento de los nueve (9) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencia.

Esto permite disponer de una infraestructura judicial moderna y funcional, que cumple con los lineamientos y estándares técnicos de calidad y, al ser una instalación de reciente construcción, mitigar los impactos ambientales de las actividades propias al cumplimiento de la misión institucional.

En atención a lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PCSJA19-11339 de 2019, la contratación que se pretende lograr se enmarca dentro del pilar estratégico de *Modernización de la Infraestructura Judicial y Seguridad,* en tanto que logra la satisfacción de los requerimientos de infraestructura física.

Este pilar estratégico se plantea principalmente la construcción, modernización, adecuación y sostenibilidad de infraestructura física propia de la Rama Judicial, como estrategia para garantizar condiciones de accesibilidad al público en general, para fortalecer las capacidades de gestión judicial y en consecuencia, incrementar la efectividad en la prestación de los servicios de justicia, y en pro de un entorno laboral adecuado, requiere continuar modernizando su infraestructura física y adaptarla a los cambiantes avances tecnológicos y normativos.

No obstante, el inmueble se adquiere en calidad de arriendo, cumple cabalmente este propósito.

Adicionalmente contribuye a lograr el propósito de *"ofrecer instalaciones físicas en condiciones óptimas que permitan una adecuada prestación del servicio de justicia en un espacio físico digno para los prestadores y usuarios del sistema.*".

También contribuye al logro de los objetivos específicos c) y e) del pilar estratégico de Modernización de la Infraestructura Judicial y Seguridad, en el sentido que:

- Aumenta el nivel de satisfacción de los prestadores y usuarios del servicio de justicia frente a la infraestructura.
- Reduce la vulnerabilidad de la infraestructura física de la Rama Judicial ante la materialización de los riesgos eléctricos, locativos, etc.

De igual forma, contribuye a las estrategias del pilar estratégico de *carrera judicial, desarrollo del talento humano y gestión del conocimiento*, al promover el bienestar integral de los servidores judiciales, así como al su propósito de *fortalecer la institucionalidad y función pública de la Rama Judicial* mediante la *adecuación de ambientes laborales propicios que favorezcan las condiciones de salud, con el fin de lograr altos niveles de*

desempeño, cumplimiento de las metas institucionales y satisfacción de las expectativas de los usuarios del servicio.

Así mismo, se encuadra dentro de la finalidad de la política de Seguridad y Salud en el Trabajo establecidas mediante Acuerdo PSAA16-10560 del 2016, en el sentido de coadyuvar en "*proteger la seguridad y la salud de los funcionarios y empleados de la Rama Judicial en sus sitios de trabajo, de los contratistas, subcontratistas y visitantes, así como la identificación, prevención, intervención y mitigación de los riesgos laborales relacionados con lesiones y enfermedades",* así como en la mitigación de los factores de riesgos.

De igual forma, la contratación contribuye al logro de los objetivos establecidos en el Sistema Integrado de Gestión y Control de la Calidad y el Medio Ambiente "SIGCMA", en especial: garantizar el acceso a la Justicia, reconociendo al usuario como razón de ser de la misma; el aprovechamiento eficiente de los recursos naturales utilizados por la entidad, en especial el uso de agua y energía, así como prevenir la contaminación ambiental potencial generada por las actividades administrativas y judiciales; lo anterior, dado que el inmueble a arrendar tiene la totalidad de sus luminarias tipo led; los lavamanos tiene grifos ahorradores y las baterías sanitarias son igualmente tipo push, ahorradoras.

Lo anterior, también permite que se adecue a lo contemplado en el Plan de Gestión Ambiental adoptado por el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdo PSAA14-10160 de junio de 2014, en especial los referentes a la conservación, aprovechamiento racional y eficiente los recursos naturales utilizados por la entidad, en especial el agua y la energía; así mismo, propiciar un ambiente de trabajo seguro y saludable para los empleados y funcionarios judiciales.

De acuerdo a lo anterior, dentro de las obligaciones del contratista, que se incluyen en los estudios previos y pliegos de condiciones, contiene un acápite de "Obligaciones en materia ambiental", en el que se estipula claramente que:

> "*De conformidad con el Sistema Integrado Gestión y Control de la Calidad y del Medio Ambiente – SIGCMA, se deberán cumplir con las siguientes obligaciones ambientales:*
>
> *1) En el desarrollo de actividades en las instalaciones de la Rama Judicial, deberán realizar la adopción e implementación del Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial adoptado por el acuerdo PSAA14-10160 de junio de 2014.*
>
> *De forma especial, todas las actuaciones del contratista deberán adecuarse a lo estipulado en la matriz de requisitos ambientales para adquisiciones y servicios de la Rama Judicial, en especial de las actividades de Alquiler y arrendamiento de inmuebles*".

Es importante destacar que la matriz de requisitos ambientales, que se toma como parámetro de las exigencias en materia ambiental, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos legales en la materia, contempla aspectos ambientales como:

- Consumo de agua
- Consumo de energía
- Generación de residuos aprovechables y no aprovechables
- Generación de residuos peligrosos

Del mismo modo, en esta misma Matriz de requisitos ambientales para adquisiciones y servicios de la Rama Judicial, se establecieron los siguientes requisitos para las actividades de Alquiler y arrendamiento de inmuebles:

- *Garantizar que los muros internos y techos de los predios sean de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural.*

- *Garantizar que los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, cuenten con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso*
- *Garantizar que en las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) sean independientes en cada área donde existan puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas.*
- *Garantizar que los sistemas de iluminación sean ahorradores (de alta eficiencia) "Bombillas o lámparas ahorradoras" dando cumplimiento al Decreto 2331 de 2007, Decreto 895 de 2008 y a la Resolución 180606 del 28 de abril de 2008 emitida por el Ministerio de Minas y Energía.*
- *Garantizar que los circuitos de iluminación sean independientes y sectorizados con el fin que los funcionarios, contratistas y participantes utilicen la iluminación requerida en los puestos de trabajo o actividades dentro de la unidad operativa*
- *Garantizar que el cuarto de almacenamiento de residuos sólidos de cumplimiento a los parámetros establecidos para los sistemas de recolección de conformidad al decreto 2981 de 2013, teniendo así un espacio de uso independiente para la Entidad en el cual se pueda controlar la entrada y salida del personal de aseo y/o recuperador de oficio de la Secretaria Distrital de Integración Social.*
- *Garantizar el uso de las áreas comunes para el desarrollo de actividades relacionadas con la(s) actividad(es) ambiental(es) establecida(s) por la Rama Judicial.*

2.2. Criterios de seguimiento al objeto contractual, indicadores de medición y satisfacción.

Con miras a hacer seguimiento al objeto de la contratación, el supervisor del contrato designado por el Director Ejecutivo Seccional, no solo hará seguimiento a las obligaciones contractuales, sino que adelantarán:

- *Encuestas periódicas*, para determinar la satisfacción de los usuarios internos y externos frente a las instalaciones arrendadas; en dichas encuestas se sondearán aspectos tales como: calidad de las instalaciones, condiciones de las paredes, sistemas eléctricos, de iluminación, ventilación, espacio, ubicación, entre otros.

En este instrumento, la calificación y su resultado se determinará así:

(Número de encuestas calificadas como buena o excelente / número total de encuestas realizadas) x 100

- Se considerará un resultado menor a 60% como malo.
- Igual o mayor a 60% y menor a 75% se considerará como regular.
- Mayor a 75% y menor a 90% se considerará como bueno.
- Los resultados iguales o superiores a 90% se considerarán como excelente.

En los casos que la evaluación arroje resultados "malo" o "regular", se requerirá al contratista para que adopte medidas urgentes, según las deficiencias encontradas, con miras a la mejora de las instalaciones, o, de ser el caso, la entidad adelante las mejoras necesarias, dentro de las responsabilidades contractuales.

- *Visitas periódicas aleatorias* a las diferentes sedes, con el fin de verificar que las instalaciones mantengan los requerimientos mínimos de la entidad, se hayan realizado las adecuaciones que se hubiesen solicitado dentro del marco de las obligaciones contractuales, y en general, que permita la buena prestación del servicio en estricto cumplimiento de requisitos ambientales, entre otros. Estas visitas deberán realizarse con una periodicidad mínima trimestral.

Los resultados de las encuestas y las visitas serán remitidos al contratista, para que adopte las medidas pertinentes, si así se requiriera, e igualmente al Área de Asistencia Legal para que obren dentro de la carpeta del contrato.

Estos resultados servirán de base para la calificación final del contratista y se dejará consignado en la *ficha técnica de evaluación y revaluación de contratista* y el *acta de terminación del contrato*, en el marco del Sistema Integrado de Gestión de la Calidad y el Medio Ambiente.

3. PRESUPUESTO.

Para adelantar la contratación la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, cuenta con los certificados de disponibilidad presupuestal expedidos por la Profesional responsable de Ejecución Presupuestal de la Dirección Seccional, relacionados a continuación:

VIGENCIA 2022				
Unidad	**No. CDP**	**Fecha**	**Valor por comprometer del CDP**	**Valor a afectar**
Unidad 08 Tribunales y Juzgados	11022	31-05-2022	$441.199.974	$83.090.256

Así las cosas, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, discriminó los valores correspondientes a la contratación, en la vigencia 2022, así:

VIGENCIA 2023			
Unidad	**Fecha**	**Valor por comprometer**	**Valor a afectar**
Unidad 08 Tribunales y Juzgados	16-09-2022	$2.149.226.510	$411.649.906

Por consiguiente, el presupuesto estimado para la presente contratación a celebrar por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar – Cesar, es de:

PRESUPUESTO ESTIMADO 2022-2023		**Part. %**
Total afectación Certificados de Disponibilidad Presupuestal año 2022	$83.090.256	16,8%
Total afectación Vigencias Futuras año 2023	$411.649.906	83,2%
TOTAL	**$494.740.162**	**100%**

Así las cosas, el presupuesto estimado para contratar el arrendamiento de los pisos 3, 4, 5 y las oficinas 202, 203 y 204; y en el primer piso las oficinas 101 y 102 del Edificio Torre Premium, ubicado en la calle14 No. 14-09 de la ciudad de Valledupar, con un área aproximada de 920 mt2, para el funcionamiento de los nueve (9) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencia, es de: CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS ($494.740.162).

3.1. Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial.

Para realizar estudio de mercado se invitó a personas jurídicas y naturales a cotizar el valor del Mt2 en la Ciudad de Valledupar.

Para analizar el mercado y encontrar posibles nuevos oferentes que mejoren las condiciones físicas y económicas actuales de los inmuebles donde laboran los Juzgados, oficinas y dependencias de la entidad en la ciudad de Valledupar y, para el presente caso, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar, se realizaron invitaciones para cotizar el valor del metro cuadrado a diferentes inmobiliarias, inversionistas y personas propietarias y/o con inmuebles a cargo en la ciudad.

Se solicitó cotización a Ricardo Alfonso Castro Lopez, Inmobiliaria Donde Vivir, Inmobiliaria Marbal SAS, Inmobiliaria Valledupar, Arrendaventas Ltda., Arazi Gestión Inmobiliaria, AVC Inmobiliaria, Construvid Ltda, Inmobiliaria HABITAT, Apolo Group Inmobiliaria, inmobiliaria Diamon, El Portal Negocios Inmobiliarios SAS, Inmobiliaria Viva Bien S.A, Inmobiliaria Murgas Arzuaga, Inmobiliaria Viva

En la solicitud de cotización se planteó la necesidad y se pidió cotizar los siguientes tipos de inmuebles (entre otras especificaciones):

1. *Tipo de inmueble 1: Para sede del Consejo Seccional de la Judicatura y Juzgados de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad (y otros)*: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación de 989 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (49 servidores judiciales) se distribuya en 13 oficinas o sub áreas.
2. *Tipo de inmueble 2: Para sede de los Juzgados Administrativos*: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación de 744 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (48 servidores judiciales) se distribuya en 8 oficinas.
3. *Tipo de inmueble 3: Para sede de Juzgados de Restitución de Tierras*: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación de 339 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (21 servidores judiciales) se distribuya en 3 oficinas o sub áreas.
4. *Tipo de inmueble 4: Para sede de Juzgados Penales de Valledupar*: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación de 405 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (19 servidores judiciales) se distribuya en 5 oficinas o sub áreas.
5. *Tipo de inmueble 5: Para sede de Archivo Central de Valledupar*.

De las solicitudes de cotización enviadas, se recibieron propuestas que se presentan a continuación:

Inmobiliaria / Persona que presenta la oferta	Nombre Edificio / Ubicación	Valor canon mensual	Mt2 Ofrecidos	Valor Mt2	Descripción oferta de inmueble
ARAZI	Edificio San Gregorio, Carrera 9 No. 19 – 60 Centro	$ 16.660.000	980,00	$ 17.000,00	Edificio ubicado en el centro de la ciudad, cuenta con 4 pisos. En primer piso la recepción con amplio espacio en el fondo para oficinas, foso para ascensor, tanques de almacenamiento de agua, zona de manejo de residuos y baños, en segundo y tercer piso se dividen 16 amplias oficinas cada una con su baño privado, con pisos en porcelanato y en el cuarto piso se encuentran 3 oficinas adicionales muy amplias, cafetería, lavandería y una terraza de buen tamaño para salón de eventos.
ARAZI	Edificio Soto Guerra, Carrera 8 No. 12 – 03 Zona Norte Barrio Novalito	$ 23.210.000	435,00	$ 53.356,32	Edificio esquinero de 3 pisos, cada piso cuenta con parada de ascensor, escaleras, 3 oficinas muy amplias, cada oficina cuenta con su respectivo baño y vidrios templado, pisos en porcelanato, el edificio cuenta con muy buenos acabados, bahía de parqueadero y espacio para recepción de todo el edificio tipo portería.
ARAZI	Carrera 13a No. 13c – 51 Centro	$ 26.180.000	500,00	$ 52.360,00	Edificio ubicado cerca al palacio de justicia y a la gobernación del cesar, consta de 4 pisos, el primer piso consta de 7 oficinas, tres baños y un patio. El segundo piso consta de 5 oficinas y 4 baños. El tercer piso consta de 5 oficinas y 4 baños. El cuarto piso consta de una azotea, seguridad y excelentes vías de acceso.
ARAZI	Calle 18 No. 16 – 19 Centro – Detrás de la Fiscalía	$ 6.500.000	456,00	$ 14.254,39	Casa amplia para uso comercial, ubicada en el barrio Guatapurí detrás de la sede de la fiscalía de la olímpica la ceiba, sector hospitalario de la ciudad, cuenta con 6

	de la Olímpica La Ceiba				habitaciones las cuales se pueden usar como oficinas, garaje doble cubierto.
EL PORTAL, Negocios inmobiliarios	Casa de esquina Barrio la Esperanza, Calle 7B # 13B-133	$ 5.000.000	612,00	$ 8.169,93	Casa comercial la cual consta de: Primera Planta: Sala, Comedor, Cocina Integral, Patio Social, Baño Social, Alcoba de Servicio con Baño Interno, Estudio, Zona de Labores, Garaje. Segunda Planta: 4 Habitaciones con sus baños. Parqueo para 5 vehículos.
EL PORTAL, Negocios inmobiliarios	Casa de esquina Carrera 11 con calle 9D, Carrera 11 # 9D-06	$ 7.000.000	694,00	$ 10.086,46	Casa comercial de 1 planta la cual consta de: Sala Grande, Antesala, Comedor, 7 Habitaciones, 6 baños, Garaje para 7 carros, Corredor.
EL PORTAL, Negocios inmobiliarios	Carrera 11 No. 11-48	$ 9.000.000	502,40	$ 17.914,01	Excelente casa comercial distribuida en oficinas, 5 habitaciones grandes, 5 baños, recepción, sala, rejas, amplio espacio para parqueo.
EL PORTAL, Negocios inmobiliarios	Carrera 11 A No. 16	$ 10.000.000	500,00	$ 20.000,00	Casa con excelente ubicación, 8 habitaciones, 5 baños, cocina, sala, comedor, patio, garaje.
VIVA Inmobiliaria	Carrera 15 No 13c-35 Barrio Alfonso López	$ 4.500.000	NA	Indeterminado	El inmueble cuenta con amplios espacios adaptables a oficinas o espacios de atención a ciudadanos, cuanta con 5 parqueaderos (2 internos y 3 externos), 3 baños, cocina, comedor auxiliar, entre otros. Está actualmente desocupada y a disposición para entregarse.
Inversiones del Guatapurí	Edificio Torre Premium, Calle 14 N° 14-09	$ 41.545.128	920,00	$ 45.157,75	Es un inmueble ubicado al frente del Palacio de Justicia. Oferta los pisos 3, 4, 5 y las oficinas 202, 203 y 204; y en el primer piso las oficinas 101 y 102; con un área aproximada de 920 m2, distribuidos de la siguiente manera: Los pisos y oficinas mencionados cuentan con un área aproximada de 920 metros cuadrados, batería de baños para hombre y mujeres en el piso, así mismo, el Edificio cuenta con dos vías principales de acceso vehicular que son la calle 14 y la carrera 14, ascensor, parqueadero privado en el sótano y bahías de parqueadero exterior, planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor, servicio de portería, cámaras de seguridad y alarmas internas. Los servicios de agua, acueducto y alcantarillado están incluidos en la administración, así como también el mantenimiento y reparación de los aires acondicionados de todas las oficinas. Los servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado se encuentran a paz y salvo y el pago del consumo de los mismos durante el término del contrato son a cargo del arrendatario.
Arrendaventas LTDA	Edificio Leslie, Calle 16B N° 9-83 segundo piso - Centro	$ 11.069.100	550,00	$ 20.125,64	Es un inmueble bien ubicado en la calle 16B N° 9-83 segundo piso Edificio Leslie- centro de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar; cerca al palacio de justicia, con vías de acceso pavimentadas. Inmueble con 550 m2, distribuidos de la siguiente manera: El inmueble con espacios de oficina, siete baños, cuatro cocinetas, dos pasillos amplios, un hall, cuatro aires integrales de 20 toneladas, un aire min split de dos toneladas, servicios de ascensor, zona de parqueo, vías públicas de fácil acceso, servicios públicos de energía eléctrica y acueducto. Así mismo el inmueble cuenta con: - El mantenimiento de los aires corre por cuenta del propietario.
Valentina Sofia Araujo Mora	Carrera 12 No. 15-32 – Barrio Loperena	$ 17.059.840	694,00	$ 24.581,90	El inmueble está ubicado en la carrera 12 No. 15-32 – Barrio Loperena de la ciudad de Valledupar, zona centro de la ciudad de Valledupar, contiguo al Edificio Sagrado Corazón de Jesús, lugar donde funcionan

					despachos judiciales y el Consejo Superior de la Judicatura, cerca de las instalaciones del Palacio de Justicia, aproximadamente a dos calles de dicha sede y a esa misma distancia de la Gobernación del Departamento del Cesar. Las vías urbanas de acceso al inmueble están pavimentadas en todas las calles y carreras de la zona, tiene acceso por las siguientes vías: - Calle 16, avenida La Popa. Vía arterial, con 2 calzadas y separador central. Pavimentada en concreto. Es uno de los principales ejes viales del sector y de la ciudad. Sobre esta vía se concentra la mayor actividad asistencial e institucional de la ciudad y un alto flujo vehicular. - Calle 14 Vía arterial, con 1 calzada pavimentada en concreto rígido. Es uno de los principales ejes viales del sector. Sobre esta vía se concentra una importante actividad comercial y un alto flujo vehicular. - Carrera 12 Vía arterial, con 2 calzadas y separador central. Pavimentada en concreto. Es uno de los principales ejes viales del sector y de la ciudad. Sobre esta vía se concentra la mayor actividad asistencial e institucional de la ciudad y un alto flujo vehicular. En cuanto al transporte público, especialmente sobre las calles 14 y 16, y la carrera 12, existen varias líneas de transporte urbano. El servicio es prestado por taxis, buses y microbuses. El inmueble ofrecido cuenta con 694 metros cuadrados de construcción. Consta de dos pisos conformados por oficinas, un auditorio, cocina, dos baterías de baños uno para damas y uno para caballeros, adicionalmente tiene un baño privado para la oficina principal. Igualmente cuenta con tres (3) parqueaderos para vehículos. El inmueble se entrega totalmente pintado. Adicionalmente, cuenta con red eléctrica completamente nueva, 196 salidas eléctricas y 55 puntos de red básica para la comunicación entre oficinas, instalaciones de alarmas contra robo. Está dotado de Luminarias totalmente nuevas tipo LED blanca certificadas para oficina, diecinueve (19) aires acondicionados tipo mini-split, totalmente nuevos para estrenar. El inmueble cuenta con todos los servicios públicos, tales como: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. En el sitio hay disponibilidad de los servicios de gas domiciliario y telefonía.
VALOR PROMEDIO				**$ 25.727,85***	

* El valor del metro cuadrado se incrementa, al menos un 9%, al incluir el IVA en las ofertas de ARAZI, quienes manifestaron de forma verbal que los precios debían sumárseles este concepto, que equivale a un 19% adicional.

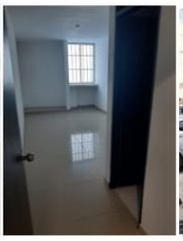
De acuerdo a lo anterior, debe indicarse que en las opciones presentadas hay varias que por el espacio medido en metros cuadrados, podrían permitir el funcionamiento de los Jugados del circuito judicial de Valledupar, en especial la oferta del Edificio San Gregorio, ubicado en Carrera 9 No. 19 – 60 Centro, ofertado por la inmobiliaria ARAZI.

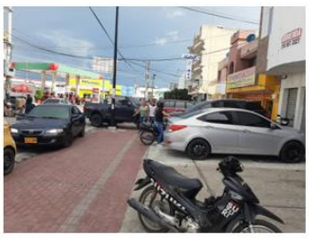
De las propuestas recibidas debe señalarse lo siguiente:

- La Inmobiliaria Arazi oferta el Edificio San Gregorio, ubicado en la Carrera 9 No. 19 –60 del centro de la ciudad, cuenta con 4 pisos. edificio comercial con un canon mensual de $16.660.000 + IVA, distribuida en oficinas; Edificio de 4 pisos. Esta opción no tiene las instalaciones y adecuaciones solicitadas por la entidad, como son la realización de mejoras locativas, redistribución o rediseño de espacios, así como la posibilidad de instalar red de corriente regulada, puntos eléctricos suficientes y demás condiciones requeridas por la entidad, teniendo en cuenta que la instalación esta adecuada para una entidad promotora de salud, no cuenta con

zona de parqueo y está ubicada en una zona no adecuada para el funcionamiento de los juzgados.










Los demás inmuebles, excepto el ofertado por Inversiones del Guatapurí (Edificio Torre Premium), son insuficientes para suplir la necesidad que presenta la entidad, en lo que se refiere a un inmueble que pueda servir de sede para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar.

Así las cosas, en cuanto a la opción más favorable para la entidad y considerando las restricciones presupuestales, el Plan de Austeridad del Gasto (Decreto 371 del 8 de abril de 2021) y la Directiva presidencial sobre austeridad del gasto (Directiva Presidencial No. 015 de 2021) y en especial sobre arrendamiento de bienes inmuebles, así como las recomendaciones de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial (Memorando DEAJIFM21-453), tenemos que la mejor alternativa es continuar en el inmueble actual.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el mismo ya posee la infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos, cuenta también con red regulada de energía eléctrica que evita daños ante variaciones de la corriente eléctrica y cuenta así mismo con infraestructura de continuidad de energía eléctrica (Planta eléctrica) que garantiza la continuidad en la prestación del servicio ante cortes en el fluido eléctrico por parte de la empresa comercializadora (AFINIA).

Como se ha señalado con anterioridad, el valor del arriendo actual es de $36.945.128, para un área total de 780 metros cuadrados donde funcionan ocho (8) juzgados administrativos, es decir, que el costo unitario por juzgado asciende a $4.618.141.

La propuesta actual del arrendador es de $41.545.128, es decir $4.600.000 adicionales (similar al costo unitario por juzgado).

De esta forma, el incremento en el valor mensual obedece al incremento del área tomada en arriendo para el funcionamiento del Juzgado 009 Administrativo de Valledupar, que asciende a 140 mt2. En todo caso, al comparar el valor del metro cuadrado en el contrato actual y la nueva propuesta, se presenta una disminución del 4,7% en el valor del metro cuadrado, como se detalla a continuación:

Parámetro	Contrato actual	Nueva propuesta	Diferencia	Var. %
Área disponible	780 mt2	920 mt2	140 mt2	17,9%
Valor canon mes	$36.945.128	$41.545.128	$4.600.000	12,5%
Valor metro cuadrado	$47.365,55	$45.157,75	-$2.207,80	-4,7%
Valor por juzgado	$4.618.141	$4.616.125,33	-$2.015,67	-0,04%

El arriendo de cualquier inmueble que se encuentre alejado de las sedes propias de la entidad y en especial del Palacio de Justicia, donde funciona el Tribunal Administrativo del Cesar, superior funcional de los Juzgados Administrativos, generaría dispersión en la oferta del servicio de administración de justicia actual, sin que por ello se evidencie una mejora frente a la situación actual que justifique el cambio de sede.

De igual forma, debe considerarse lo planteado en el marco del Sistema Integrado de Gestión de la Calidad y el Medio Ambiente -SIGCMA-, en el sentido de la necesidad de que el Tribunal Administrativo y los Juzgados Administrativos, se encuentren integrados en un mismo espacio, para una mejor interacción del sistema. Si bien actualmente no se cumple esta integración a cabalidad, no existe ningún otro inmueble (diferente al actual) que cumpla con las especificaciones y características técnicas mínimas y que esté más cerca al Palacio de Justicia y, por ende, brinde mayor integración de las instancias.

Adicionalmente, al considerar las inversiones que la entidad ha realizado en la sede actual y las que se requerirían en caso de acceder a una de estas dos ofertas inmobiliarias, como la instalación de las salas de audiencias (mobiliario, cableado, sistema de audio y video), así como las inversiones en la adecuación del cableado estructurado, el servicio de vigilancia y seguridad privada ofrecido por el arrendador, se tiene que los demás inmuebles ofertados, no ofrecen ventajas ni mejoras significativas que justificaran el cambio de sede para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar.

Así mismo, por las condiciones del mercado y del sector, es evidente que por la ubicación del inmueble, -frente al Palacio de Justicia, sobre dos de las avenidas principales de la ciudad, calle 14 y carrera 14-, excelentes acabados, espacios, metros cuadrados, áreas comunes y demás aspectos, se encuentra dentro de un precio justificado, tratándose de un edificio de 5 pisos, parqueadero privado en el sótano y bahías de parqueadero en el exterior, planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor; servicio de portería, cámaras de seguridad y alarmas internas.

Adicionalmente, el edificio provee a todas las oficinas aires acondicionados con su respectivo mantenimiento mensual y reparaciones cuando ello lo ameriten, a costas del contratista, entre otros; igualmente, el propietario ha realizado ajustes al edificio según los requerimientos que le ha realizado la entidad, lo que hace que, a la fecha, sea la mejor opción y oferta para arrendar.

Como se ha mencionado, en la actualidad la entidad ocupa en arriendo el inmueble ubicado en la calle 14 N° 14-09, edificio Torre Premium, el cual satisface las necesidades de espacio y acondicionamiento que se requiere para el funcionamiento de los nueve (9) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias, archivos y demás espacios útiles, para el desarrollo de la actividad judicial de 54 servidores judiciales vinculados a la Rama Judicial del Cesar, así como judicantes y estudiantes de consultorio jurídico.

Por lo anterior y con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento de las oficinas y despachos judiciales pertenecientes al Circuito Judicial de Valledupar, se arrendará el mismo inmueble, ubicado en la calle 14 N° 14-09, edificio Torre Premium, propiedad del Inversiones Guatapurí S.A.S, que es administrado por el Señor Walter Fernando Ramírez Ramírez.

La propuesta económica realizada por el señor Walter Fernando Ramírez Ramírez, quien administra el Edificio Torre Premium, incluye el componente de canon de arrendamiento y administración por mensualidad de $41.545.128,00 para la vigencia

2022 y un valor mensual de $43.331.569 para el año 2023 (incremento del 4,3%), incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley.

4. FUNDAMENTOS

El contrato que se pretende celebrar es un contrato de arrendamiento de inmueble. De conformidad con lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la ley 1150 de 2007, en armonía con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el proceso de contratación se realizará por la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA; igualmente se aplicarán las normas pertinentes y concernientes al acuerdo de voluntades entre las partes establecidas tanto en el Código Civil como en el Código de Comercio que llegaren a ser aplicables y, tomando como única consideración las condiciones del mercado.

5. ANEXOS

- Anexo 1. Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 16522 de fecha 31 de mayo 2022 (1 folio).
- Anexo 2. Memorandos DEAJPLO22-218, DEAJPLM22-383 y DEAJPLM22-421 emitidos por el director de la Unidad de Planeación que informa de la autorización del cupo de vigencias futuras y su distribución. (3 archivos de 2 folios cada uno)
- Anexo 3. Matriz de riesgos.
- Anexo 4. Acta con pronunciamiento de Junta de Contratación y Comité Evaluador y Estructurador.

Atentamente,

JORGE DAVID GONZALEZ
Profesional Universitario grado 9
Área Administrativa y Financiera