# ACTA DE REUNIÓN JUNTA DE CONTRATACIÓN Y COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR DE VALLEDUPAR

| Consecutivo Acta | FECHA | HORA INICIO | HORA FINAL | LUGAR |
|---|---|---|---|---|
| 086 | 18 octubre 2022 | 08:00 | 09:00 | REUNIÓN VIRTUAL |

**OBJETIVO DE LA REUNIÓN**

Sesión conjunta de miembros de la Junta de Contratación y el Comité Estructurador y Evaluador, la cual tiene por objeto Evaluar la viabilidad de adelantar el proceso de contratación directa para contratar el arrendamiento de los cinco (5) inmuebles ubicados en la ciudad de Valledupar para el funcionamiento de distintos Despachos Judiciales con sus respectivas salas de audiencias y demás Oficinas:

1. lote 48 Parque Industrial Coral vía principal del aeropuerto
2. Edificio Torre Premium. Calle14 No 14-09
3. Edificio Sagrado Corazón de Jesús. Carrera 12No 15-20 Barrio Loperena
4. Edificio Leslie Calle 16B No 9-83.
5. Sede de los Juzgados penales, Carrera 12 No 15-32, Barrio Loperena.

**RESPONSABLES DE LA REUNIÓN**

| NOMBRE | ROL EN EL SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN Y CONTROL DE CALIDAD |
|---|---|
| JUNTA DE CONTRATACIÓN | |
| COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR | |

## CONVOCADOS / ASISTENTES

| NOMBRES Y APELLIDOS | DEPENDENCIA | ASISTIO LIDER | | DELEGO | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | SI | NO | SI | NO |
| MARIA JOSE ZABALETA RAMOS | Oficina de Coordinación Administrativa | X | | | |
| ALCIDES ENRIQUE OROZCO GUTIERREZ | Oficina Judicial DESAJ | X | | | |
| EDWIN ANTONIO FIGUEROA COLMENARES | Área Administrativa y Financiera DESAJ | X | | | |
| HEYNNER RAFAEL RUIZ GARCES | Recursos Humanos DESAJ | X | | | |
| KISHAY MERELLYS TRESPALACIOS RODRIGUEZ | Área Asistencia Legal DESAJ | X | | | |
| JORGE DAVID GONZALEZ | Profesional Universitario grado 9 - Área Administrativa y Financiera | X | | | |

*NOTA: Se deja constancia que se cuenta con la participación del Profesional Universitario grado 9 de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar.*

## AGENDA

| TEMA | JUSTIFICACIÓN | RESPONSABLE | TIEMPO ESTIMADO |
|---|---|---|---|
| Evaluar la viabilidad de adelantar el proceso de contratación directa para contratar el arrendamiento de cinco (5) inmuebles ubicados en la ciudad de Valledupar para el funcionamiento | En cumplimiento de la Resolución 7025 del 31 de diciembre de 2019, por medio del cual | JUNTA DE CONTRATACIÓN Y COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR | Una hora |

| | | | |
|---|---|---|---|
| de distintos Despachos Judiciales con sus respectivas salas de audiencias y demás oficinas y para el archivo central:<br>1. lote 48 Parque Industrial Coral vía principal del aeropuerto<br>2. Edificio Torre Premium. Calle14 No 14-09<br>3. Edificio Sagrado Corazón de Jesús. Carrera 12No 15-20 Barrio Loperena<br>4. Edificio Leslie Calle 16B No 9-83.<br>5. Sede de los Juzgados penales, Carrera 12 No 15-32, Barrio Loperena. | se adopta el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial para la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y para las Direcciones Seccionales de Administración Judicial", y las Resoluciones No DESAJVAR20-571 de 31 de enero de 2020 y DESAJVAR20 – 784, del 27 de febrero de 2020, por medio de la cual se conforma la Junta de Contratación y el comité Estructurador y Evaluador de la Seccional | | |
| Aprobación y Recomendación presentada por la Junta de Contratación y del Comité Estructurador y Evaluador al Ordenador del Gasto para adelantar los procesos de contratación directa para el arriendo de cinco (5) inmuebles ubicados en la ciudad de Valledupar para el funcionamiento de distintos Despachos Judiciales con sus respectivas salas de audiencias y demás oficinas y para el archivo central. | | | |

**DESARROLLO DE LA REUNIÓN**

Los miembros de la Junta de Contratación y el Comité Estructurador y Evaluador de la ciudad de Valledupar, se reunieron de forma virtual, con el fin de Evaluar la viabilidad de adelantar el proceso de contratación directa para el arriendo de cinco (5) en la ciudad de Valledupar para el funcionamiento de distintos Despachos Judiciales con sus respectivas salas de audiencias y demás Oficinas y para el archivo central de la entidad, a saber:

1. lote 48 Parque Industrial Coral vía principal del aeropuerto
2. Edificio Torre Premium. Calle14 No 14-09
3. Edificio Sagrado Corazón de Jesús. Carrera 12No 15-20 Barrio Loperena
4. Edificio Leslie Calle 16B No 9-83.
5. Sede de los Juzgados penales, Carrera 12 No 15-32, Barrio Loperena.

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.

Teniendo en cuenta lo anterior, existe la necesidad en la ciudad de Valledupar del arrendamiento de inmuebles para el desarrollo de labores de 32 despachos judiciales y oficinas con 155 servidores judiciales pertenecientes a la planta de personal, así:

| Sedes Judiciales en Arriendo | Servidores judiciales Permanentes |
|---|---|
| | **155** |
| **Bodega de Archivo** | **0** |
| **Edificio Premium** | **54** |
| 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 |
| **Sagrado Corazón** | **55** |
| Centro de Serv. Administrativos Juzgado Ejecución de Penas y Medidas de seguridad de Valledupar | 12 |
| Consejo Seccional de la Judicatura – Auditoria | 1 |
| Consejo Seccional de la Judicatura – Despacho 1 | 4 |
| Consejo Seccional de la Judicatura – Despacho 2 | 2 |
| Despacho 1 Comisión Disciplina Judicial | 2 |
| Despacho 2 Comisión Disciplina Judicial | 2 |
| Despacho 3 Comisión Disciplina Judicial | 2 |
| Secretaria Comisión Disciplina Judicial | 5 |
| Juzgado 001 de Ejecución de Penas y Medidas de seguridad de Valledupar | 4 |
| Juzgado 002 de Ejecución de Penas y Medidas de seguridad de Valledupar | 4 |
| Juzgado 003 de Ejecución de Penas y Medidas de seguridad de Valledupar | 4 |
| Juzgado 004 de Ejecución de Penas y Medidas de seguridad de Valledupar | 4 |
| Juzgado 001 Municipal de Pequeñas Causas y Competencias Múltiple de Valledupar | 4 |
| Juzgado 002 Municipal de Pequeñas Causas y Competencias Múltiple de Valledupar | 4 |
| **Leslie** | **21** |
| Juzgado 001 civil circuito especializado restitución de tierras de Valledupar | 7 |
| Juzgado 002 civil circuito restitución de tierras de Valledupar | 7 |
| Juzgado 003 civil circuito restitución de tierras de Valledupar | 7 |
| **Sede Juzgados penales y otros** | **25** |
| Juzgado penal del circuito con función de conocimiento de Valledupar | 3 |
| Juzgado 2 penal de circuito especializado de Valledupar | 5 |
| Juzgado 3 penal de circuito especializado de Valledupar | 5 |
| Juzgado penal municipal con función de control de garantías e Valledupar | 3 |
| Juzgado penal municipal con función de conocimiento de Valledupar | 3 |
| Juzgado 009 penal municipal con función de conocimiento de Valledupar | 3 |
| Juzgado administrativo transitorio de Valledupar | 3 |

Además, se requiere de un espacio físico con miras a garantizar un espacio adecuado para el almacenamiento, conservación y administración de los archivos de la Rama Judicial, como lo es la necesidad de contratar dicho espacio para tal fin.

Se estudiará la viabilidad de realizar la contratación de los siguientes inmuebles:

- Arrendamiento de un inmueble Bodega ubicado en el lote 48 parque industrial coral, vía principal aeropuerto, en la ciudad de Valledupar - Cesar.
- Arrendamiento del inmueble Edificio Torre Premium ubicado en la carrera 14 No 14 -09, en la Ciudad de Valledupar - Cesar.
- Arrendamiento del inmueble Edificio Sagrado Corazón de Jesús ubicado en la carrera 12 No 15-20, en la Ciudad de Valledupar - Cesar.
- Arrendamiento del inmueble Edificio Leslie ubicado en la calle 16B No 9 -83, en la Ciudad de Valledupar - Cesar.
- Arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 12 No 15-32, Barrio Loperena.

Los inmuebles antes señalados garantizan el funcionamiento de los Despachos Judiciales y oficinas de la ciudad de Valledupar, por lo que, estando próximos a vencerse los contratos de arrendamiento, se debe analizar la posibilidad de celebrar un nuevo contrato a fin de garantizar la continuidad del servicio de los Despachos y demás oficinas que allí funcionan. Así las cosas, se llegaron a las siguientes consideraciones:

1. Conforme a la falta de inmuebles y espacios propios que permitan el funcionamiento de los despachos y oficinas descritos anteriormente se determinó que es necesario suscribir los nuevos contratos de arrendamiento, pues los actuales vencerán el próximo 31 de octubre.
2. Los nuevos contratos de arrendamiento que se suscriban no podrán 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.
3. En el marco del Plan de Austeridad del Gasto, para la elección de los inmuebles a arrendar tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:
    a. - 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."*

    b. 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."*

c. 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.*

4. Para analizar el mercado y encontrar posibles nuevos oferentes que mejoren las condiciones físicas y económicas actuales de los inmuebles actuales, 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. En efecto, la entidad envió solicitud de cotización a trece (13) empresas, Ricardo Alfonso Castro López, 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 e Inmobiliaria Viva.

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

a) *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.*
b) *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.*
c) *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.*
d) *Tipo de inmueble 4: Para sede de Juzgados Penales de Valledupar: Área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación de 501 mts2; para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede (25 servidores judiciales) se distribuya en 7 oficinas o sub áreas.*
e) *Tipo de inmueble 5: Para sede de Archivo Central de Valledupar.*

5. Los inmuebles objeto de estudio son los contratados actualmente, y cuentan con la adecuación de salas de audiencias y demás espacios útiles para la continuidad del ejercicio judicial, entre otros espacios, de cada edificación.
6. Todos los miembros del comité estructurador asienten en la necesidad de realizar los contratos de arrendamientos para dar continuidad a las actividades propias de cada despacho judicial, ante la falta de espacios propios para la ubicación de los mismos.

Otras consideraciones particulares a tener en cuenta sobre cada inmueble, especialmente en lo que respecto a los inmuebles Edificio Torre Premium, ubicado en la calle 14 No. 14-09 y edificio Sagrado Corazón de Jesús, ubicado en la Carrera 12 N° 15-20, donde se presentan incrementos en el canon de arriendo, son las siguientes:

7. *Edificio Torre Premium, ubicado en la calle 14 No. 14-09:*

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 inmueble actualmente arrendado es el Edificio Torre Premium, ubicado en la calle 14 No. 14-09, 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 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.

*8. Edificio Sagrado Corazón de Jesús, ubicado en la Carrera 12 N° 15-20:*

El valor del canon de arriendo actual es de $62.236.135. El propietario ha presentado propuesta que incluye el mismo valor para la presente vigencia y un incremento para el año 2023 mayor al 4,3%.

La pretensión inicial del señor Jorge Araujo Mendoza era de $70.000.000, pero luego de varias conversaciones y negociaciones, bajó su propuesta a $68.000.000.

Al respecto, el señor Araujo Mendoza aduce lo siguiente:

> *El valor del canon propuesto para la vigencia 2023 obedece a los diversos requerimientos efectuados por la parte contratante durante el término de ejecución del contrato de arrendamiento y que conllevan gastos extraordinarios no contemplados en el acuerdo de voluntades que deben ser asumidos íntegramente por el suscrito, por cuanto están encaminados a mejorar la comodidad y el bienestar de los servidores de la rama, situaciones como éstas causan desequilibrios económicos en detrimento de los intereses de la parte contratista. Un ejemplo claro de estos gastos corresponde a la ampliación de algunas oficinas por el nombramiento de nuevos funcionarios lo que trae consigo la adquisición de aires acondicionados y demás implementos como puntos eléctricos, redes, mano de obra para la adecuación, etc.*
>
> *Compra de insumos, tales como pintura, lámparas y necesidades adicionales que han sido solicitadas por los funcionarios, todos a costas del arrendatario que ascendió a $12.000.000.oo, durante el plazo contractual que culmina.*
>
> *Otro aspecto que merece resaltarse es el uso indebido de los aires acondicionados, lo que al parecer generó durante la vigencia del contrato que termina 2021-2022, el deterioro de los mismos, debiendo asumir el suscrito la compra de 13 nuevos aires acondicionados por la suma de $29.248.860.oo*
>
> *Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que para la vigencia 2022 el incremento del salario mínimo legal mensual correspondió a un 10%, haciendo más onerosos los costos que debo contraer correspondientes a los diferentes contratos para el mantenimiento de ascensor y mantenimiento de aires acondicionados, adecuaciones eléctricas, mantenimiento de jardín y otros, aunado al contrato de administrador del edificio que tiene a su cargo la atención inmediata de las necesidades formuladas por los empleados de la contratante, que en su totalidad se estiman anualmente en $43.800.000.oo.*
>
> *También hay que tener presente que durante los seis años aproximados de estar celebrando con la administración judicial este contrato de arrendamiento, los incrementos anuales al canon de arrendamiento han sido por debajo del aumento estipulado por el Gobierno Nacional para cada vigencia, lo que lógicamente conduce a que se produzca un punto de desequilibrio que afecta económicamente a esta parte contractual de cara a la inflación y los precios del mercado.*
>
> *Adicionalmente, es deber del arrendador la adquisición de un póliza de seguros anual todo riesgo cuyo valor aumentó para la nueva contratación en un porcentaje del 18% quedando en $6.200.000.oo*
>
> *Por último, la carga impositiva aplicada al canon de arrendamiento que implica descuentos mensuales por la suma de $12.115.126.oo por concepto de IVA y retención en la fuente. Igualmente, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, aumentó en un 33% el impuesto sobre la renta.*
>
> *Como viene de verse, todas las circunstancias descritas hacen inviable continuar con el contrato, razones suficientes para solicitar muy respetuosamente, un reajuste del canon de arrendamiento, más equitativo a la inflación y a los precios del mercado, que nos permita mantener un equilibrio financiero.*

Así las cosas, considerando que el valor del metro cuadrado de arriendo del inmueble edificio Sagrado Corazón de Jesús está dentro del promedio del mercado y que el inmueble se encuentra en excelentes condiciones y que el mismo fue especialmente diseñado para el funcionamiento de despachos judiciales conforme las especificaciones dispuestas por la unidad de infraestructura, se tomará en arriendo el inmueble y se aceptará el incremento planteado.

Es importante destacar que las buenas condiciones del inmueble, incluso la entidad ha considerado la compra del mismo, como consta en oficio DESAJVAO17-2916 del 10 de octubre de 2017, dirigido por el Director Seccional al Unidad de Infraestructura Física de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

*9. Sede Juzgados penales, ubicado en la Carrera 12 No 15-32, Barrio Loperena*

Inicialmente, el inmueble se tomó en arriendo para garantizar los despachos creados por el Consejo Superior de la Judicatura, que 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 PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020, determinó, entre otras medidas, la creación de los siguientes juzgados en la ciudad de Valledupar:

- *Un juzgado penal del circuito con función de conocimiento en Valledupar, distrito judicial del mismo nombre, conformado por juez, secretario y sustanciador.*
- *Dos (2) juzgados penales de circuito especializado en Valledupar, distrito judicial del mismo nombre, cada uno conformado por juez, secretario, auxiliar judicial 2, sustanciador y citador grado 3.*
- *Un juzgado penal municipal con función de control de garantías en Valledupar, distrito judicial del mismo nombre, conformado por juez, secretario y sustanciador.*
- *Un juzgado penal municipal con función de conocimiento en Valledupar, distrito judicial del mismo nombre, conformado por juez, secretario y sustanciador.*

Sin embargo, mediante Acuerdo PCSJA22-11975 del 28 de julio de 2022, el Consejo Superior de la Judicatura dispuso, a partir del primero (1°) de agosto de 2022, transformar al Juzgado 003 Penal Municipal para Adolescentes con Función de Control de Garantías de Valledupar, con su planta de personal, en Juzgado 009 Penal Municipal con Función de Conocimiento de Valledupar. Teniendo en cuenta esta transformación, el despacho en mención no puede y no debe seguir funcionando en los espacios destinados para el sistema de responsabilidad penal para adolescentes -SRPA- y, dado que no se cuenta con espacios en el Palacio de Justicia de Valledupar, se ha dispuesto su traslado a la misma sede de los juzgados penales creados mediante Acuerdo PCSJA20-11650 del 2020.

De igual forma, el Juzgado Administrativo Transitorio de Valledupar, creado mediante Acuerdo PCSJA21-11764 del 2021 y que continua activo a la fecha, también requiere un espacio para garantizar su funcionamiento.

Este inmueble servirá para garantizar el funcionamiento de los despachos mencionados.

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 02: 11022 de fecha 31 de mayo de 2022, por valor de $ 56.773.736
- Unidad 08: 16522 de fecha 31 de mayo de 2022, por valor de $ 412.123.976
- Unidad 09: 3022 de fecha 31 de mayo de 2022, por valor de $ 39.000.000

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, la Junta de Contratación revisó los documentos previos remitidos por el Comité Estructurador y Evaluador de la DESAJ Valledupar, con la finalidad de recomendar al señor Director, aprobar la contratación de los cinco (5) inmuebles ocupados actualmente a partir del 1 noviembre del 2022.

**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 02 Consejo Superior de la Judicatura | 11022 | 2022-05-31 | 56.773.736 | $30.356.098 |
| Unidad 08 Tribunales y Juzgados | 16522 | 2022-05-31 | $412.123.976 | $262.127.836 |
| Unidad 09 Comisión de Disciplina Judicial | 3022 | 2022-05-31 | $39.000.000 | $30.000.000 |
| **TOTAL** | | | | **$322.483.934** |

Así las cosas, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, discriminó los valores correspondientes a la contratación, en la vigencia 2023, así:

| **Unidad** | **Fecha** | **Valor por comprometer** | **Valor tope a afectar** |
|---|---|---|---|
| Unidad 02 Consejo Superior de la Judicatura | 2022-09-29 | 296.075.030 | $153.638.780 |
| Unidad 08 Tribunales y Juzgados | 2022-09-29 | 2.149.226.510 | $1.373.757.040 |
| Unidad 09 Comisión de Disciplina Judicial | 2022-09-29 | 203.385.000 | $151.235.000 |
| **TOTAL** | | | **$1.678.630.820** |

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 | $322.483.934 | 16,1 |
| Total afectación Vigencias Futuras año 2023 | $1.678.630.820 | 83,9 |
| **TOTAL** | **$2.001.114.754** | **100%** |

Así las cosas, el presupuesto estimado para contratar el arrendamiento de cinco (5) inmuebles ubicados en la ciudad de Valledupar para el funcionamiento de distintos Despachos Judiciales con sus respectivas salas de audiencias y demás Oficinas es de: **DOS MIL UN MILLONES CIENTO CATORCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS ($2.001.114.754).**

## RELACION CONTRATOS DESAJ VALLEDUPAR Y DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL VIGENCIAS 2022 A 2023

| UNIDAD 02 | INMUEBLE | VALOR CANON MES 2022 | No. MESES CONTRATO NOV - DIC | TOTAL 2022 | INCREMENTO 4.3% * | VALOR CANON MES 2023 | No. MESES CONTRATO ENE - OCT | TOTAL 2023 | TOTAL 2022 Y 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ARCHIVO CENTRAL - RICARDO CASTRO | 6.226.429 | 2 | 12.452.858 | 267.736,45 | 6.494.165,00 | 10 | 64.941.650 | 77.394.508 |
| | JUZGADOS EPMS, CSJ Y OTROS - JORGE ARAUJO | 8.951.620 | 2 | 17.903.240 | 384.919,66 | 9.336.540,00 | 9,5 | 88.697.130 | 106.600.370 |
| **TOTAL UNIDAD 02** | | **15.178.049** | | **30.356.098** | **652.656,11** | **15.830.705** | | **153.638.780** | **183.994.878** |

| UNIDAD 08 | INMUEBLE | VALOR CANON MES 2022 | No. MESES CONTRATO NOV - DIC | TOTAL 2022 | INCREMENTO 4.3% * | VALOR CANON MES 2023 | No. MESES CONTRATO ENE - OCT | TOTAL 2023 | TOTAL 2022 Y 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | JUZGADO DE RESTITUCION DE TIERRAS - ARREND | 11.069.100,00 | 2 | 22.138.200 | 475.971,30 | 11.545.072 | 10 | 115.450.720 | 137.588.920 |
| | ARCHIVO CENTRAL - RICARDO CASTRO | 18.105.334,00 | 2 | 36.210.668 | 778.529,36 | 18.883.863 | 10 | 188.838.630 | 225.049.298 |
| | JUZGADOS ADMINISTRATIVOS - INV GUATAPURI | 41.545.128,00 | 2 | 83.090.256 | 1.786.440,50 | 43.331.569 | 10 | 433.315.690 | 516.405.946 |
| | JUZGADOS EPMS, CSJ Y OTROS - JORGE ARAUJO | 43.284.516,00 | 2 | 86.569.032 | 4.948.944,00 | 48.233.460 | 9,5 | 458.217.870 | 544.786.902 |
| | JUZG PENALES - VALENTINA ARAUJO | 17.059.840,00 | 2 | 34.119.680 | 733.573,12 | 17.793.413 | 10 | 177.934.130 | 212.053.810 |
| **TOTAL UNIDAD 08** | | **131.063.918** | | **262.127.836** | **8.723.458,29** | **139.787.377** | | **1.373.757.040** | **1.635.884.876** |

| UNIDAD 09 | INMUEBLE | VALOR CANON MES 2022 | No. MESES CONTRATO NOV - DIC | TOTAL 2022 | INCREMENTO 4.3% * | VALOR CANON MES 2023 | No. MESES CONTRATO ENE - OCT | TOTAL 2023 | TOTAL 2022 Y 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ARCHIVO CENTRAL - RICARDO CASTRO | 5.000.000,00 | 2 | 10.000.000 | 215.000,00 | 5.215.000 | 10 | 52.150.000 | 62.150.000 |
| | JUZGADOS EPMS, CSJ Y OTROS - JORGE ARAUJO | 10.000.000,00 | 2 | 20.000.000 | 430.000,00 | 10.430.000 | 9,5 | 99.085.000 | 119.085.000 |
| **TOTAL UNIDAD 09** | | **15.000.000** | | **30.000.000** | **645.000,00** | **15.645.000** | | **151.235.000** | **181.235.000** |

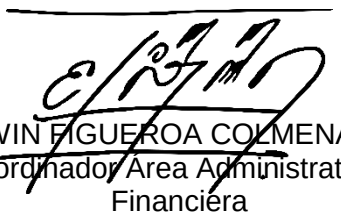
| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TOTAL UNIDADES 2 - 8 - 9** | | **161.241.967** | | **322.483.934** | **10.021.114,39** | **171.263.082** | | **1.678.630.820** | **2.001.114.754** |

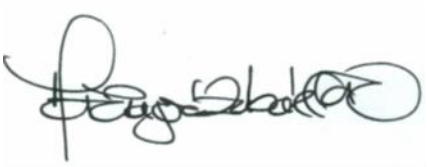
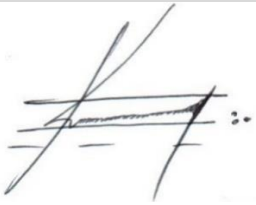
* Incremento proyectado para el año 2023 del 4,3%

## RECOMENDACIONES

| N° | RECOMENDACIONES PRESENTADA POR LA JUNTA DE CONTRATACIÓN Y DEL COMITÉ SECCIONAL EVALUADOR AL ORDENADOR DEL GASTO: |
|---|---|
| 1. | Aclara el Comité Seccional Evaluador que la recomendación que se emite a continuación ha sido tomada con total independencia, autonomía y transparencia, sin presiones de ninguna índole, sin recibimiento de dadivas ni insinuaciones que se pudieran dar por terceros. |
| 2. | Así las Cosas, en reunión conjunta de la Junta de contratación y el comité Estructurador y Evaluador de la DESAJ, Valledupar, mediante la presente acta recomienda al Ordenador del Gasto, adelantar el proceso contractual, a través de la modalidad contratación directa, para:<br><br>El arrendamiento de los cinco (5) inmuebles señalados ubicados en la ciudad de Valledupar para el funcionamiento de distintos Despachos Judiciales con sus respectivas salas de audiencias y demás oficinas, así como para el funcionamiento del archivo central en la ciudad de Valledupar, desde el 1 de noviembre de 2022 para dar continuidad al servicio, en el mismo inmueble que actualmente vienen funcionando, es decir:<br>- Bodega ubicada en el lote 48 parque industrial coral, vía principal aeropuerto, en la Ciudad de Valledupar - Cesar.<br>- Edificio Torre Premium ubicado en la carrera 14 No 14 -09, en la Ciudad de Valledupar.<br>- Edificio Sagrado Corazón de Jesús ubicado en la carrera 12 No 15-20, en la Ciudad de Valledupar.<br>- Piso 2 del Edificio Leslie ubicado en la calle 16B No 9 -83, en la Ciudad de Valledupar.<br>- Inmueble ubicado en la Carrera 12 No 15-32, Barrio Loperena de la ciudad de Valledupar. |
| 3. | Se recomienda al señor director iniciar el trámite del proceso contractual, con el fin de dar cumplimiento al Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial y dar respuesta a políticas de eficiencia y eficacia de la entidad, garantizando el ejercicio eficaz, oportuno y accesible de la administración de justicia. |

*En Constancia firman,*

| | |
|---|---|
| <br>ALCIDES E. OROZCO GUTIERREZ<br>Jefe Oficina Judicial | <br>EDWIN FIGUEROA COLMENARES<br>Coordinador Área Administrativa y Financiera |

| | |
|---|---|
| <br>MARIA JOSE ZABALETA RAMOS<br>Directora Administrativa | <br>HEYNER RAFAEL RUIZ GARCES<br>Coordinador Recursos Humanos DESAJ |
| <br>KISHAY MERELLYS TRESPALACIOS RODRIGUEZ<br>Coordinadora Área Asistencia Legal | <br>JORGE DAVID GONZALEZ<br>Profesional Universitario grado 9<br>Área Administrativa y Financiera |

*Anexos: SI() NO (X)*
*Elaboró: KMTR*
*Revisó: Junta de Contratación - Comité Estructurador y Evaluador*