ANÁLISIS DEL SECTOR

Arriendo inmueble Juzgados Administrativo de Valledupar

1. DATOS GENERALES	
OBJETO	Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, 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.
MODALIDAD DE SELECCIÓN	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.
FECHA DE ELABORACIÓN	Octubre de 2022
NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE DILIGENCIA	Silvana Daza
UNIDAD DE ORIGEN	Área Administrativa y Financiera

2. ELEMENTOS DEL ANÁLISIS DEL SECTOR (Decreto 1082 de 2015)

2.1 INTRODUCCIÓN

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.

Se realiza el presente análisis del sector inmobiliario de acuerdo a lo contemplado por el Decreto 1082 de 2015, que establece el deber de las entidades estatales de analizar el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, y en especial el artículo 2.2.1.2.1.4.11., que señala como requisito para contratación directa de bienes inmuebles la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario, el análisis y comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento.

Las entidades estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada. Para el efecto, es necesario que las Entidades Estatales conozcan el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

A continuación, se presenta un estudio del sector, con el objeto de identificar los aspectos generales del mercado, la importancia del sector en el contexto nacional y local, datos históricos del desempeño del sector, los diferentes aportes e indicadores nacionales, y al mismo tiempo se buscará obtener una mayor perspectiva en el área legal, comercial, técnica y de análisis de riesgo dentro del sector.

Así mismo la presente contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad publicada en el SECOP II.

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.*

2.2 ASPECTOS GENERALES:

El sector inmobiliario tiene relevancia en las cuentas nacionales en el nivel de los agregados macroeconómicos pues su valor es de gran importancia dentro del total de la producción nacional.

De esto da fe la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, en su revisión 4 adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.), la cual fue adoptada por el Departamento Administrativo de Estadística (en adelante DANE).

En efecto, dentro de la CIIU, se encuentra la Sección L denominada “Actividades inmobiliarias”, desagregado en tres secciones de la siguiente manera: La sección L, «Actividades inmobiliarias», que se dedica exclusivamente al tema inmobiliario, pasó de ser una división a ser una sección; pero conservando la misma estructura de la versión anterior, en el sentido de componerse, de dos grupos y en cada uno de una clase cerrada, definiéndose como grupo 681, «*Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados*», y grupo 682, «*Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata*».

Lo anterior es importante, pues al analizar el presente análisis del sector inmobiliario, debe tenerse en cuenta que el mismo se encuentra enmarcado dentro de esta sección (L) «Actividades inmobiliarias», de las cuentas nacionales.

A continuación, se presentará un análisis del comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), pues en su cálculo el DANE incluye al menos 2 divisiones de gasto que se relacionan directa o indirectamente a las actividades inmobiliarias, a saber: 04. Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y 05. Muebles, artículos para el hogar y conservación ordinaria de la vivienda.

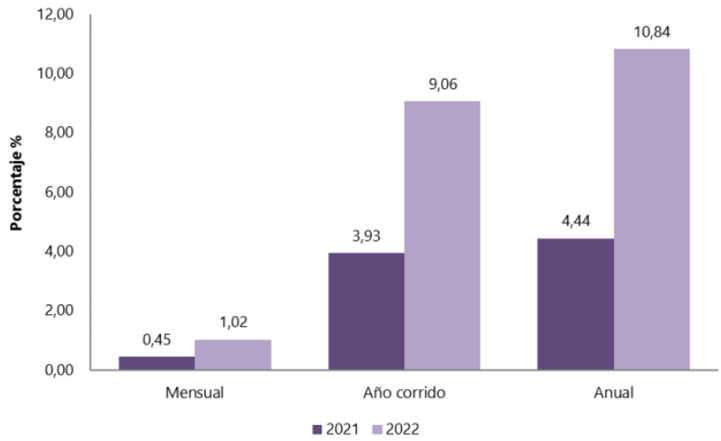
Adicionalmente veremos el comportamiento del producto interno bruto (PIB) en su versión global y desagregada. Por último, veremos algunas cifras y análisis relativos al sector inmobiliario.

2.2.1. Índice de precios al consumidor – IPC (Inflación).

Existe un fenómeno de precios al alza a nivel global. En el caso de Estados Unidos, el mes de marzo 2022 registró una tasa inflacionaria anual de 8,5%, la más alta de las últimas cuatro décadas. Esta situación se ha mantenido a lo largo del año. Por su parte, el bloque de la Unión Europea tuvo una inflación de 7,4% anual en el tercer mes del año, una cifra considerablemente alta para la región (en marzo 2019 la inflación fue 1,4% anual).

En Colombia, de acuerdo con lo reportado por el DANE en el Boletín Técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC) de agosto 2022, la inflación para el mes de agosto de 2022, registró una variación de 1,02% en comparación con julio de 2022.

Variación IPC agosto 2021-2022



Fuente: DANE

En la comparación julio-agosto se encuentra que cuatro divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,02%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,85%), Bienes y servicios diversos (1,54%), Restaurantes y hoteles (1,45%) y, por último, Muebles (1,33%).

Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,76%), Salud (0,74%), Transporte (0,68%), Recreación y cultura (0,60%), Prendas de vestir y calzado (0,45%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,27%), Educación (0,17%) y por último, Información y comunicación (0,08%).

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (1,02%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles y Transporte, las cuales aportaron 0,83 puntos porcentuales a la variación total.

La variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,65%), electricidad (3,32%), vehículo particular nuevo o usado (1,77%), arriendo imputado (0,30%), productos de limpieza y mantenimiento (2,89%), artículos para higiene corporal (2,62%), gas (3,21%), frutas frescas (3,18%), cebolla (11,70%) y huevos (3,32%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: papas (-9,31%), recogida de basuras (-3,88%), combustibles para vehículos (-0,19%), tomate (- 1,16%) y moras (-2,60%).

Por su parte, al comparar la inflación del mes de agosto de 2022 con el mismo mes en el 2021, se encuentra que presentó una variación de 10,84%.

Variación Total IPC. Agosto 2022

IPC	Agosto					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
IPC total	1,02	0,45	9,06	3,93	10,84	4,44

Fuente: DANE

En agosto de 2022 la variación mensual del IPC fue 1,02%, la variación año corrido fue 9,06% y la anual 10,84%.

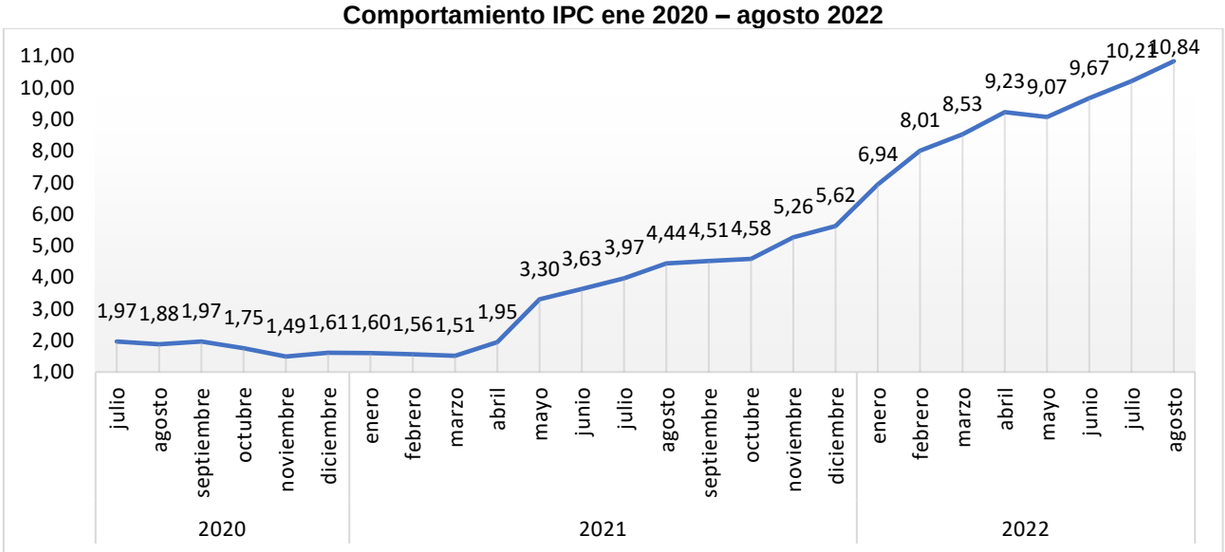
En agosto de 2022 la variación anual del IPC fue 10,84%, es decir, 6,4 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 4,44%.

En el último año, de acuerdo con el Boletín Técnico de agosto 2022, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (25,57%), Restaurantes y hoteles (15,73%) y, por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (14,75%) se ubicaron por encima del promedio nacional (10,84%).

Por su parte, las divisiones Bienes y servicios diversos (10,01%), Transporte (9,48%), Salud (8,21%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,86%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,74%), Recreación y cultura (5,33%), Prendas de vestir y calzado (3,77%), Educación (2,51%) y, por último, Información y comunicación (-6,66%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

La variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (16,47%), electricidad (25,90%), carne de res y derivados (26,63%), arriendo imputado (3,21%), vehículo particular nuevo o usado (16,48%), leche (38,01%), productos de limpieza y mantenimiento (29,56%), arriendo efectivo (3,26%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (16,51%) y transporte urbano (6,05%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (-7,02%), inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (-7,77%), aparatos de procesamiento de información y hardware (-10,11%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-1,20%) y juegos y juguetes infantiles (- 2,23%).

Comportamiento IPC ene 2020 – agosto 2022

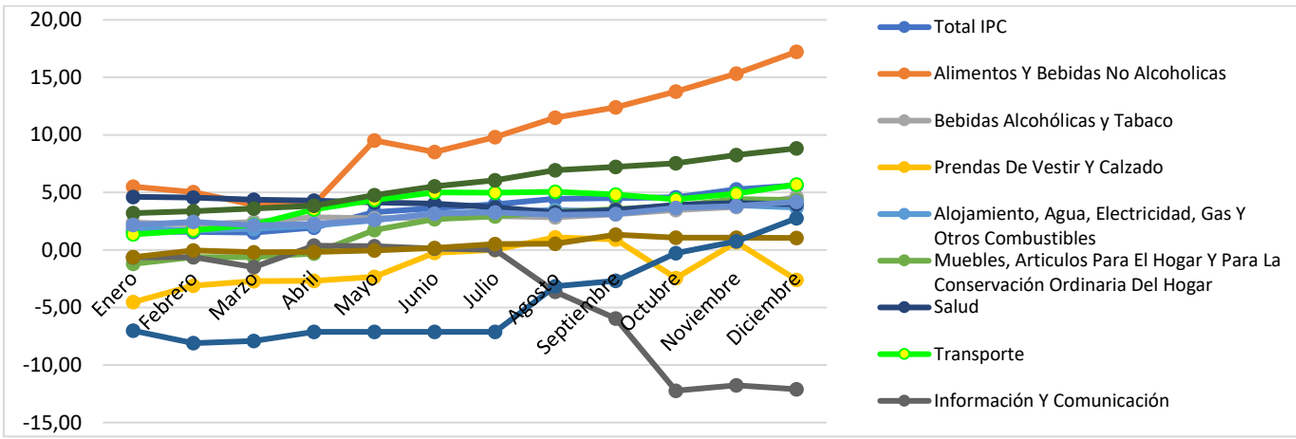


Fuente: Elaborada a partir de datos del DANE

Desde el año 2021 se revirtió la tendencia decreciente del 2020, cuando debido a los efectos de la pandemia por Covid-19, que llevó al Gobierno Nacional a declarar la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional y a restringir las operaciones normales de la economía; a partir del mes de abril de 2021 se presentó un incremento general en los precios que se explica por las medidas de reactivación gradual de la economía y la casi vuelta a la normalidad, la crisis mundial de los contenedores, producción de microchips y, a partir del año 2022, agravada por el conflicto Rusia-Ucrania y el consecuente aumento en los precios internacionales del petróleo y los insumos agrícolas de los cuales los países en conflicto son líderes mundiales. Por lo anterior, este indicador no ha dejado de subir.

Llama la atención que, si bien el consolidado del IPC para el final del año 2021 fue de 5,62%, al revisar por divisiones económicas, se encuentran divisiones como Alimentos y bebidas no alcohólicas cuya ascendencia a partir del mes de mayo fue marcó una clara diferencia con el resto de componentes del IPC total.

Comportamiento mensual IPC ene – dic 2021



Fuente: Elaborada a partir de datos del DANE

Al inicio del año la división de Alimentos y bebidas no alcohólicas pasó de 5,51% en el mes de enero, pasando al 9,52% en el mes de mayo hasta alcanzar el 17,23% al finalizar el año. La división de Restaurantes Y Hoteles terminó el año con 8,83%.

Por su parte, en líneas contrarias se comportó Información y Comunicación con un comportamiento -0,64% en enero y llegando a -12,10% al final del 2021.

Como se había señalado en líneas precedentes, para el mes de agosto de 2022, la situación no varió. Siendo Alimentos y bebidas no alcohólicas el rubro de mayor incremento (25,57%), mientras que Información y comunicación la de menor aumento e incluso presentó comportamiento negativo (-6,66%). Esta situación ha sido constante durante lo corrido del año.

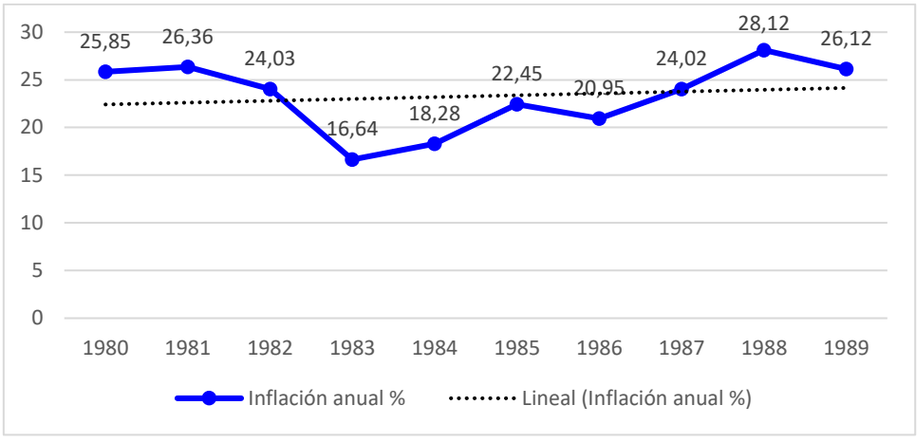
Variación y contribución anual según divisiones de gasto. Agosto 2021 - 2022

		2021		2022	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15.05	11.50	1.83	25.57	4.33
Restaurantes y hoteles	9.43	6.93	0.66	15.73	1.54
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4.19	3.28	0.13	14.75	0.59
TOTAL	100.00	4.44	4.44	10.84	10.84
Bienes y servicios diversos	5.36	3.04	0.16	10.01	0.53
Transporte	12.93	5.06	0.64	9.48	1.21
Salud	1.71	3.26	0.06	8.21	0.14
Bebidas alcohólicas y tabaco	1.70	2.83	0.05	6.86	0.12
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33.12	3.47	1.14	6.74	2.19
Recreación y cultura	3.79	0.54	0.02	5.33	0.19
Prendas de vestir y calzado	3.98	1.10	0.04	3.77	0.13
Educación	4.41	-3.16	-0.14	2.51	0.10
Información y comunicación	4.33	-3.63	-0.15	-6.66	-0.25

Fuente: DANE

Desde antes de la constitución de 1991, el comportamiento de la inflación en Colombia se caracterizó por movimientos alcistas, promediando el 23% anual durante la década de 1980.

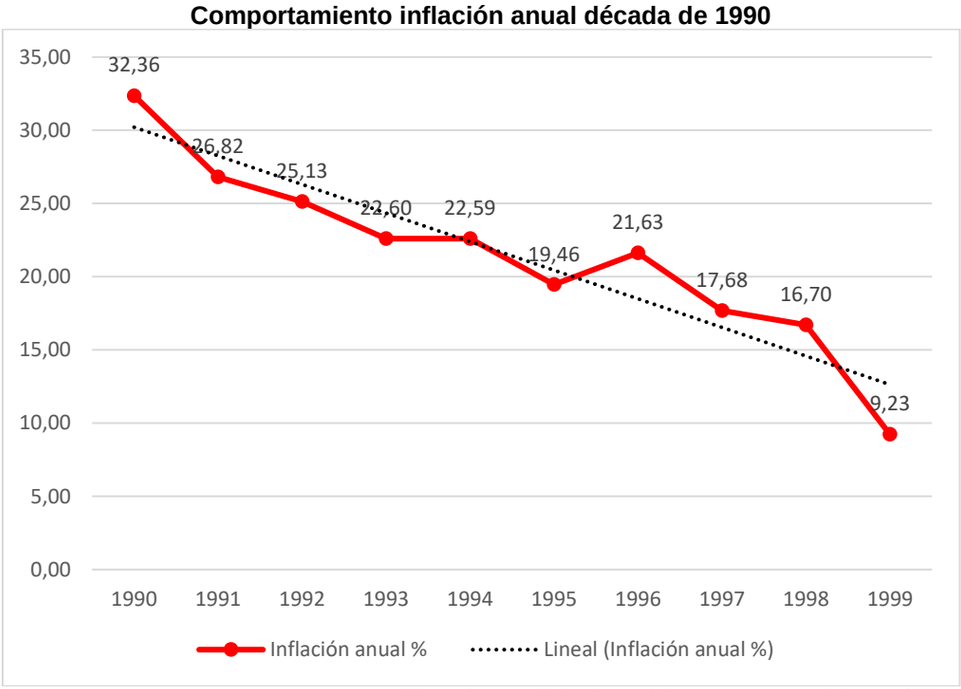
Comportamiento inflación anual década de 1980



Fuente: Elaborada a partir de datos del DANE y Banco de la República

Sin embargo, con la nueva realidad constitucional, al Banco de la Republica le fueron asignadas desde la norma superior la misión de mantener la estabilidad del nivel general de precios, logrando un descenso permanente en la década de 1990, desde el 32,3% al inicio, hasta un 9,2% al finalizar la misma.

Comportamiento inflación anual década de 1990



Fuente: Elaborada a partir de datos del DANE y Banco de la República

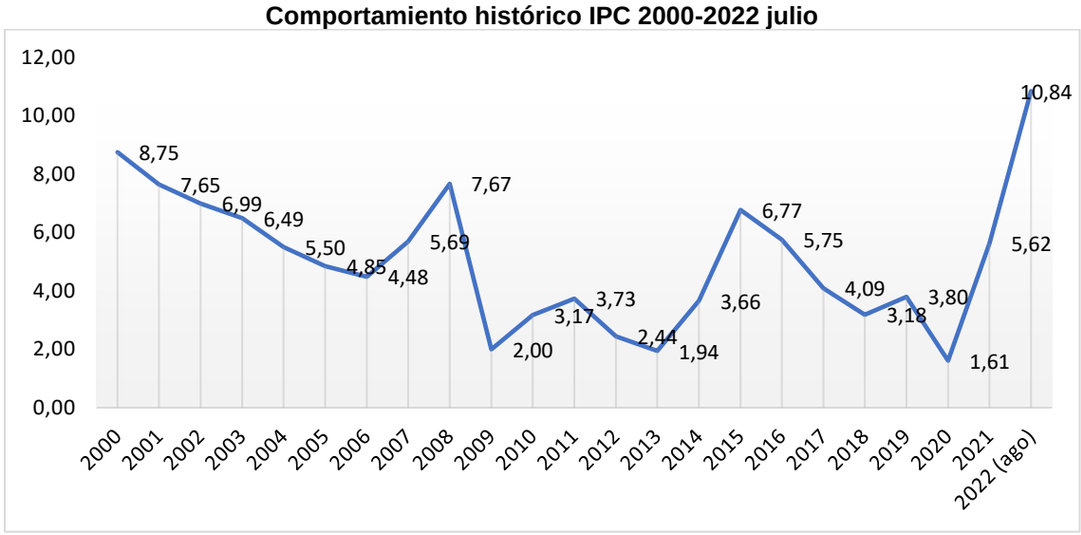
Ya en lo que va de los años 2000 al 2020, la estrategia de meta de inflación por parte del Banco de la Republica mostró su éxito.

En las últimas dos décadas se destacan tres periodos que interrumpen la tendencia decreciente que venía desde la década anterior; estos son del año 2007 al 2008 cuando hubo un incremento que llegó al 7,67% en el 2008 (el valor más alto en todo el periodo) y el periodo 2009 al 2015, cuando se presentó una al alza, pasando de 2% en la fecha inicial a 6,77% en 2015, fecha a partir de la cual dicha tendencia se revierte, y se presentan variaciones anuales de 5,75%, 4,09%, 3,18 y 3,80 durante los años 2016 a 2019 respectivamente, y el periodo desde el año 2021 que presenta incremento sostenido.

En resumen, la tendencia es claramente descendiente, en concordancia con la meta del Banco de la Republica, no obstante, algunos periodos atípicos (2008, 2015 y 2021 en adelante), con picos de inflación lejanos a la meta de mediano plazo fijada por el emisor (3%). La situación actual se constituye en una periodo inusual y atípico para el comportamiento histórico del IPC, como se refleja en las gráficas.

Para el presente año, el Banco de la Republica continua con el mismo rango meta de inflación de años anteriores, es decir, entre 2% y 4%, siendo 3% la meta de inflación de largo plaza fijada por el emisor.

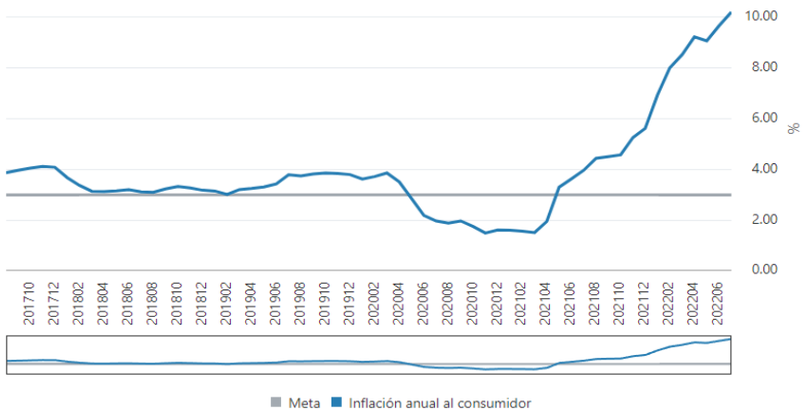
Comportamiento histórico IPC 2000-2022 julio



Fuente: Elaborada a partir de datos del DANE y Banco de la República

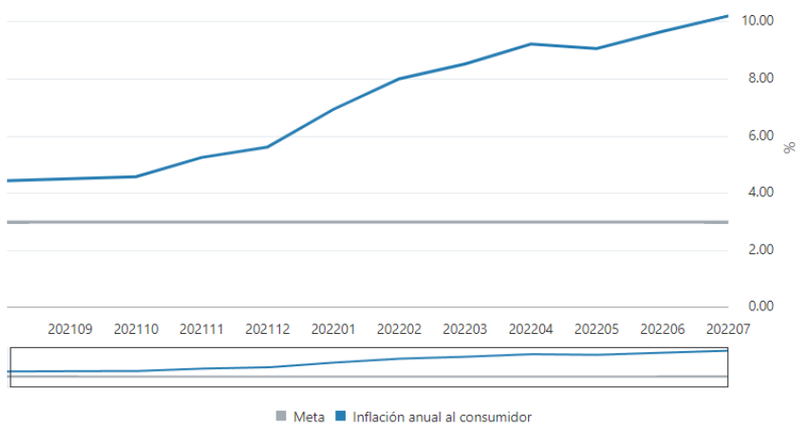
Es importante destacar, que contrario a lo sucedido en el año 2020, cuando las medidas para enfrentar la pandemia por Covid-19 ocasionaron una fuerte contracción de la oferta y demanda de bienes y servicios, empujando a un ajuste del índice general de precios por debajo del rango meta del Banco de la Republica, para el año 2021 y lo corrido del 2022, el índice de precios presentó amplia diferencia y se alejó de la meta establecida por el banco central (reactivación económica, incremento precio internacional del petróleo y conflicto Rusia-Ucrania).Para el año 2022 se preveía un ajuste que le acercara al rango objetivo; sin embargo, la situación alcista ha permanecido, llevando a que el Banco de la Republica incrementara las tasas de interés.

Comportamiento mensual inflación. Meta vs. Real últimos 5 años.
(agosto 2017 – julio 2022)



Fuente: Banco de la República

Comportamiento mensual inflación. Meta vs. Real último año
(agosto 2021 – julio 2022)



Fuente: Banco de la República

Como medida para controlar el aumento de precios generales, en su sesión del 28 de enero de 2022, la Junta Directiva del Banco de la República incrementó la tasa de interés de política en 100 puntos básicos (p.b.), llevándola a 4,0%.

De acuerdo a lo informado por el Emisor, la decisión tuvo en cuenta los aspectos que se resumen a continuación[1]:

- La inflación cerró el año con una tendencia alcista y superior a la anticipada, tanto en el caso del índice general, como en el caso de la inflación básica.
- Las expectativas de inflación son altas y terminaron el año con tendencia alcista. El equipo técnico revisó al alza sus pronósticos de inflación los cuales prevén que la inflación total y la inflación básica se ubicarían por encima de la meta al final de 2022 (4,3% y 4,5% respectivamente) y de 2023 (3,4% y 3,6%).
- Las mayores expectativas de inflación explican en parte el incremento que se ha observado en las tasas de interés en los mercados monetarios, crediticios y de capitales desde el segundo trimestre de 2021.
- La actividad económica continuó expandiéndose en los últimos meses del año impulsada por el buen desempeño del consumo privado y público. La inversión privada ha tenido un comportamiento menos dinámico. En este contexto, el equipo técnico reafirmó su pronóstico de crecimiento del PIB para 2021 a un ritmo cercano al 10%, con lo cual los excesos de capacidad estarían por cerrarse. Para 2022 el pronóstico de crecimiento se ubicaría alrededor de 4,3%.
- La dinámica de la demanda agregada y un crecimiento de las exportaciones más lento que el de las importaciones, incidieron en una ampliación del déficit de la cuenta corriente de la balanza de pagos que pasó de 3,5% del PIB en 2020 a un estimado de 5,7% en 2021. Se prevé que en 2022 este desbalance se mantendría en 4,9% del PIB a pesar de las buenas perspectivas de los precios internacionales de los principales productos básicos de exportación del país.
- La financiación externa ocurrirá en un contexto financiero menos favorable que en 2021, dado el inminente inicio del proceso de normalización de la política monetaria en los Estados Unidos y otras economías avanzadas.

En la más reciente reunión del 29 de julio de 2022[2], el emisor decidió incrementar nuevamente la tasa de interés, llevándola al 9%, es decir un aumento de 150 puntos básicos o 1,5% (el mes anterior se había fijado en 7,5%).

En su discusión de política la Junta Directiva tuvo en cuenta los siguientes elementos:

- *Los diferentes indicadores de inflación continuaron aumentando. La inflación anual total pasó de 9,1% en mayo a 9,7% en junio, mientras que la inflación básica sin alimentos ni regulados se incrementó de 5,9% a 6,1% en esos mismos meses. La presión alcista sobre los precios se vio acentuada por la ampliación de los excesos de demanda, los efectos de la indexación, las presiones provenientes de la tasa de cambio y la persistencia de los choques internacionales de costos. El aumento de los indicadores de inflación básica confirmó una difusión significativa de los incrementos de precios.*
- *Las expectativas de inflación mantuvieron su tendencia al alza, especialmente las obtenidas de las encuestas, mientras que las derivadas de los mercados de deuda pública se caracterizaron por una alta volatilidad, y todas continúan por encima de la meta del 3%. La encuesta del Banco de la República a los analistas mostró que entre junio y julio estos incrementaron sus expectativas de inflación para 2022 de 8,6% a 9,2% y para 2023 de 4,7% a 5,2%, en la mediana de la muestra.*
- *La actividad económica continuó exhibiendo un fuerte dinamismo en el segundo trimestre, jalonada por el crecimiento de la demanda interna, especialmente del consumo privado. Sobre esta base, el equipo técnico revisó al alza el pronóstico de crecimiento para 2022 del 6,3% al 6,9%, lo cual sugiere un nivel del producto que continuaría superando la capacidad productiva de la economía en lo que resta de 2022.*
- *En junio, el empleo continuó creciendo en términos anuales tanto en el total nacional (9,7%) como en las 13 ciudades principales (8,6%). Como resultado, la tasa de desempleo mostró reducciones anuales para el agregado nacional (-3,4pp) y las 13 ciudades principales (-4,5pp) y se ubicó en 11,3% y 11,7%, respectivamente.*
- *La inflación mundial ha seguido aumentando y ha adquirido mayor persistencia, llevando a incrementos en la tasa de política monetaria de los países desarrollados, como ha sido el caso reciente de la Reserva Federal de los Estados Unidos, el Banco Central Europeo y el Banco de Inglaterra. En este contexto, han surgido temores de una recesión global que han generado gran volatilidad en los mercados financieros y reducciones en los precios de algunos bienes básicos como petróleo y cobre.*

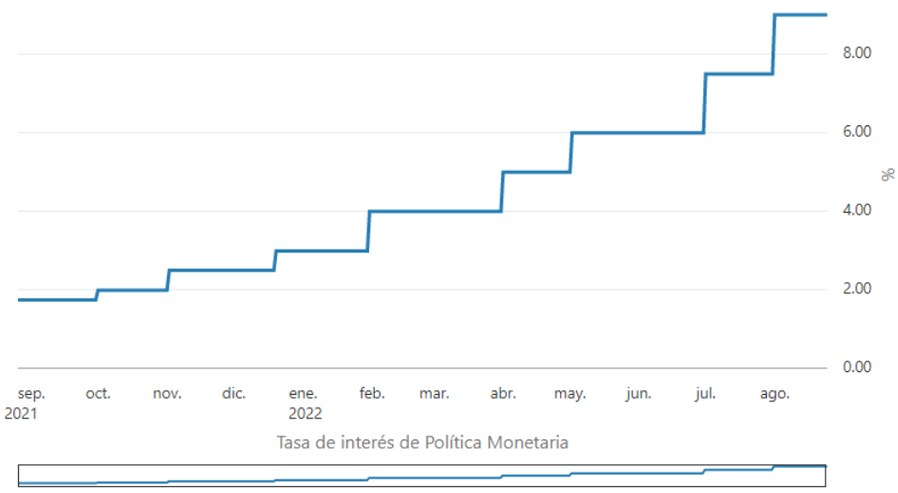
Es importante destacar que 6 miembros de la junta votaron a favor de esta decisión y un director votó por un incremento de 100 pb.

Fueron diversas las razones para respaldar la decisión del incremento en la tasa de interés: *los incrementos de las tasas de interés internacionales y los aumentos de las primas de riesgo inducen un incremento de la tasa de interés neutral; la variación anualizada de la cartera crediticia de las últimas 13 semanas supera el 22%, lo cual soporta una expansión de la demanda superior al de la oferta y se traduce en un déficit de la cuenta corriente que se mantiene alto y aumenta las*

[1] Recuperado el 1 de febrero de 2022; Tomado de https://www.banrep.gov.co/es/minutas-reunion-junta-directiva-del-banco-republica-del-28-enero-2022
[2] Recuperado el 16 de agosto de 2022; Tomado de https://www.banrep.gov.co/es/minutas-reunion-junta-directiva-banco-republica-29-julio-2022

primas de riesgo; las expectativas de inflación se mantienen altas para el mediano plazo y a corto plazo se perciben riesgos de presiones inflacionarias en renglones como arriendos y servicios públicos. Además, la tendencia de crecimiento y su revisión al alza mantiene una brecha positiva del producto, lo cual, aunado a la mejora en el mercado laboral, hace prever que las presiones de demanda sobre los precios continuarán en lo que resta del año. Finalmente, anotaron que la inflación básica sin alimentos y regulados ha continuado aumentando y ya supera el 6,0%, lo cual refleja una mayor difusión de la inflación entre todos los componentes de la canasta del consumidor.

Evolución tasa de intervención de política monetaria o tasa de referencia último año (ago 2021 – ago 2022)



Fuente: Banco de la República

Otras causas que explican la escalada inflacionaria, que son múltiples, y apuntan a una combinación de factores tales como la reactivación económica, los problemas en la cadena de suministro global, el paro nacional, la variabilidad climática y el incremento en el costo de insumos agrícolas importados por alza de la tasa de cambio peso-dólar y más recientemente el conflicto Rusia-Ucrania, dado que estos dos países son jugadores importantes a nivel mundial como productores y exportadores de fertilizantes y cereales (de acuerdo al portal económico La República, el país importa 42% de fertilizantes para el agro de Rusia y Ucrania[3]).

2.2.2. Producto Interno Bruto (PIB)

Hasta el año 2019, Colombia había resistido de buena forma las diferentes recesiones de orden mundial. Era el único país de Latinoamérica que no había tenido crecimiento negativo en las últimas décadas. No obstante, aunque el PIB nacional no dejaba de crecer, en los últimos años comenzó a presentar señales de desaceleración general de la economía, debido –entre otros factores– a la crisis de los *comoditties*, en especial al descenso de los precios internacionales del petróleo y la consecuente caída de los ingresos fiscales de la Nación derivado de ello, lo que supuso un fuerte golpe para las finanzas públicas; aunado a las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar (devaluación – revaluación) derivadas de la llamada guerra comercial entre Estados Unidos y China.

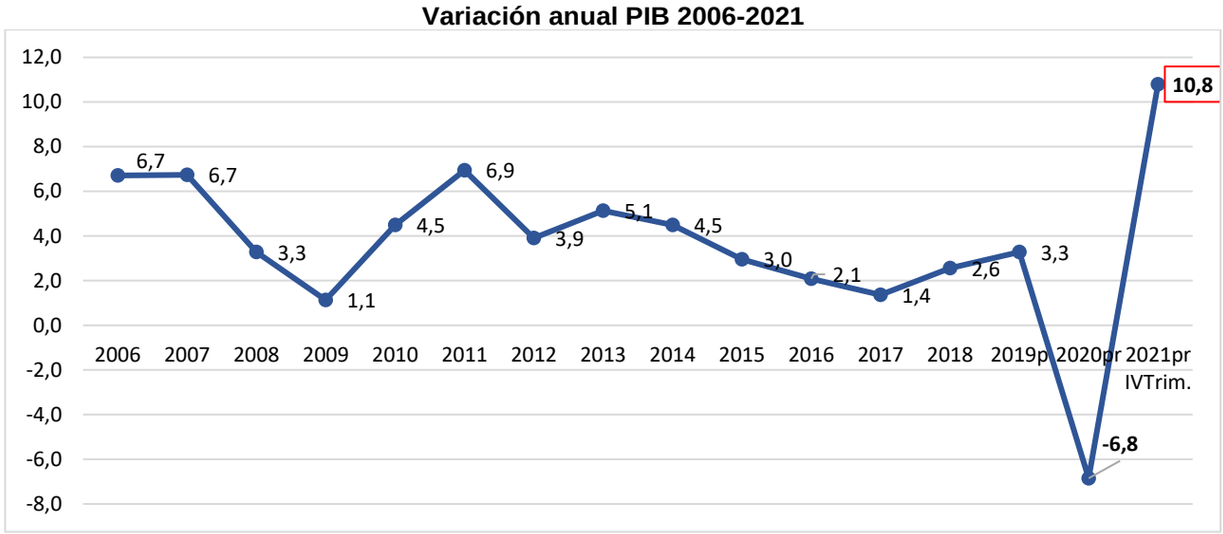
Tal situación desembocó en diferentes reformas tributarias (una reforma cada 2 años) y la Ley de Financiamiento del año 2018 (que fue aprobada nuevamente en su versión 2.0 en el año 2019 luego de la revisión de la Corte Constitucional) y que fuese presentada nuevamente, con ajustes, por parte del Gobierno Nacional y que generó toda suerte de manifestaciones y protestas a finales del año 2021.

En el año 2020, en el marco de la emergencia sanitaria provocada por el Covid-19, la producción y la economía sufrieron una fuerte contracción a consecuencia de las medidas de confinamiento y cierres decretados por el Gobierno Nacional. Esta situación no fue exclusiva de Colombia. La pandemia afectó a los rincones más alejados del planeta.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del PIB durante el último quindenio.

[3] Articulo web publicado el 25 de febrero de 2022 https://www.larepublica.co/especiales/crisis-en-ucrania/el-pais-importa-42-de-fertilizantes-de-rusia-y-ucrania-precios-podrian-incrementarse-3310815 y recuperado el 6 de abril de 2022

Variación anual PIB 2006-2021



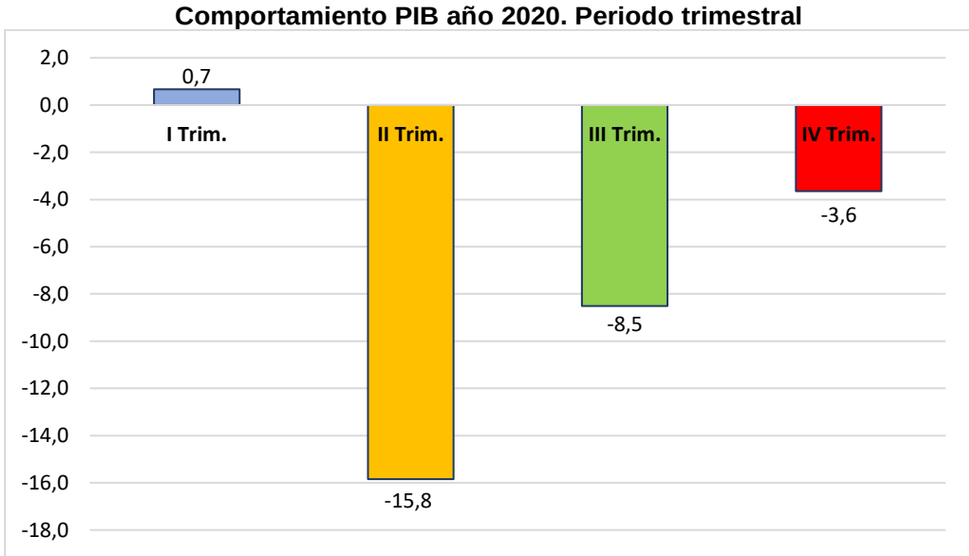
(p): provisional (pr): preliminar
Fuente: Elaboración a partir de datos del Banco de la República

El Producto Interno Bruto cayó 6,8% en el año 2020pr respecto al año 2019p. Las actividades económicas que más contribuyeron a la dinámica del valor agregado fueron:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decreció 15,1% (contribuye -3,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Construcción decreció 27,7% (contribuye -1,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Explotación de minas y canteras decreció 15,7% (contribuye -1,0 puntos porcentuales a la variación anual).

Como se mencionó, en el 2020, la situación fue distinta a los años anteriores, como se muestra a continuación:

Comportamiento PIB año 2020. Periodo trimestral



Fuente: Fuente: Elaboración a partir de datos del DANE

Como se evidencia, luego de un primer trimestre con crecimiento del 0,7%, el segundo, tercer y cuarto trimestre se presentaron caídas del 15,8%, 8,5% y 3,6% respectivamente.

De acuerdo con los boletines técnicos emitidos por el DANE, la situación desde el primer trimestre del 2020 mostró una caída general de la actividad económica fruto de la emergencia sanitaria por Covid-19 y las consecuentes medidas de cierre de la actividad económica en busca de contener el contagio y el colapso de la red hospitalaria nacional.

Aunque en el primer trimestre hubo un comportamiento positivo, ya se sentía la disminución por el cierre a finales de marzo y por la disminución de la actividad internacional, por ejemplo en China, sumado a la llamada guerra comercial con los Estados Unidos.

En el segundo trimestre la economía colapsó. La caída del 15,7% del PIB, aunado a otros indicadores como el de desempleo (cerca de 8 puntos porcentuales incremento la tasa de desempleo. En abril se perdieron 5,37 millones de puestos de trabajo y junio cerró con 4,27 millones de empleos perdidos), evidenció el tamaño de la crisis generada por el Covid.

A pesar de las medidas de reactivación tomadas desde el gobierno nacional, como la apertura gradual de sectores de la economía, los tres días sin IVA, entre otras, la caída de la actividad económica es notable. Incluso, aunque la caída del tercer trimestre fue menor al segundo trimestre (la mayor caída), los analistas esperaban una caída menor a la presentada (-8,5%).

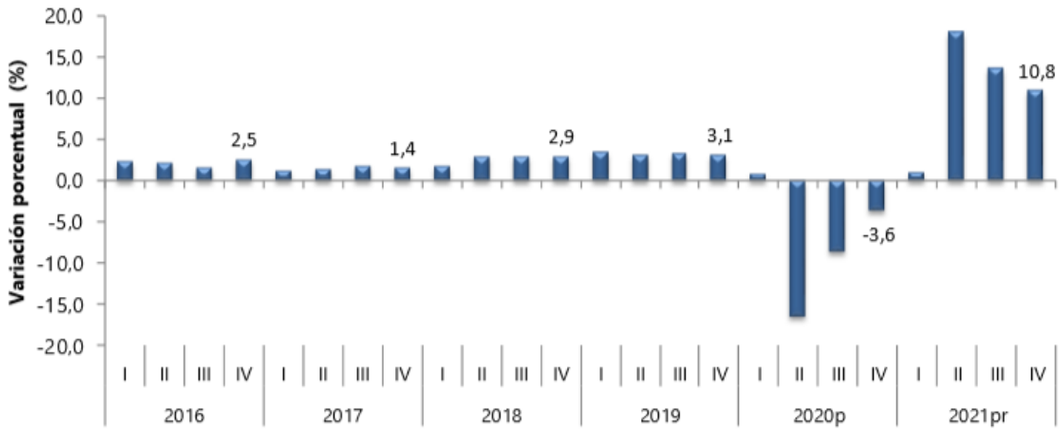
Para el último trimestre hubo una mayor recuperación, pero aun así hubo una caída del 3,9%, para consolidar un cierre del año con una caída del 6,8%.

En lo que se refiere al año 2021, el comportamiento del PIB, producto de la reapertura de los sectores económicos fue excepcional, mucho más si se contempla la situación acaecida en el 2020.

Para el cierre del año 2021, el producto interno bruto creció 10,6% en el año 2021pr respecto al año 2020pr; Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida creció 21,2% (contribuye 3,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras creció 16,4% (contribuye 2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales creció 6,9% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

PIB. Tasas de crecimiento en volumen. 2016-I / 2021pr-IV

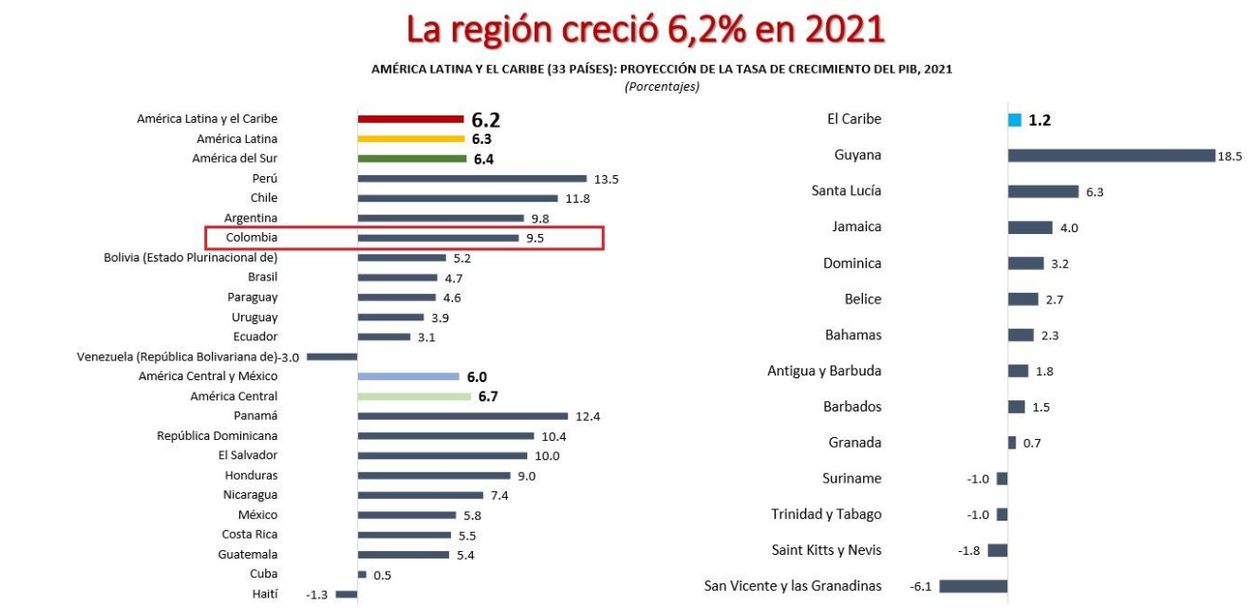


Fuente: DANE, Cuentas nacionales

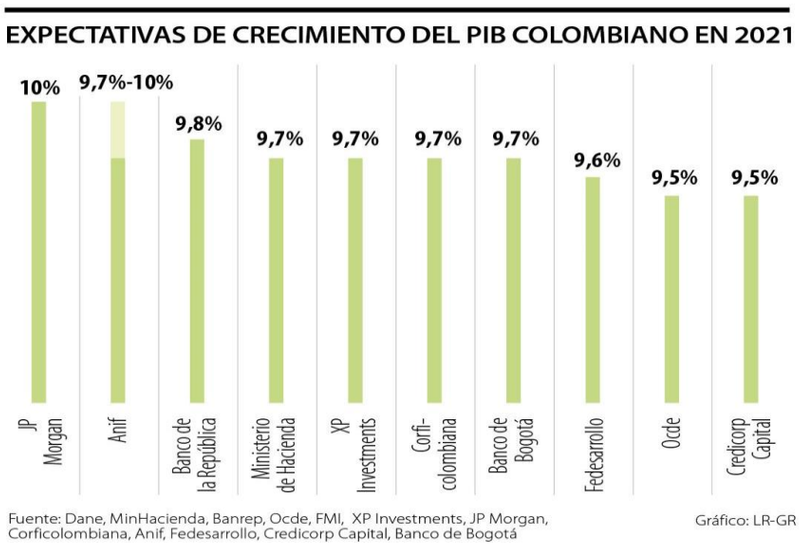
Como se evidencia, luego de la caída abrupta que sufrió la producción nacional a consecuencia de las medidas por la pandemia de Covid-19, el rebote llevó a un crecimiento de 17,6%, 13,2% y 10,8% para el segundo, tercer y cuarto trimestre de 2021, respectivamente, finalizando el año con una situación muy positiva.

El crecimiento reportado al finalizar el año 2021 estuvo cercano a las estimaciones. De acuerdo a todas las perspectivas de analistas y organismos especializados en el tema, el crecimiento para final de 2021 se proyectaba que estaría por encima del 9%.

De acuerdo al Balance Preliminar de las Economías de América Latina y el Caribe 2021, de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe -CEPAL-, el pronóstico de crecimiento para el año 2021 era de 9,5%, como se muestra a continuación:



De igual forma, el diario La República en su versión web del 17 de diciembre de 2021[4], contenía las expectativas de crecimiento por diferentes organismos nacionales e internacionales:



Como se evidencia, el crecimiento estuvo por encima de todas las proyecciones, siendo la de JP Morgan la que más se acercó a la cifra final (10,6%).

Por último, desde el enfoque del gasto, el crecimiento del Producto Interno Bruto a precios corrientes de 17,8% en el año 2021pr, se explica por los siguientes comportamientos:

- Gasto en consumo final crece 18,5%.
- Formación bruta de capital crece 20,8%.
- Exportaciones crecen 42,5%.
- Importaciones crecen 40,1%.

Para el año 2022, en el primer trimestre, el Producto Interno Bruto, creció 8,5% respecto al mismo periodo de 2021pr.

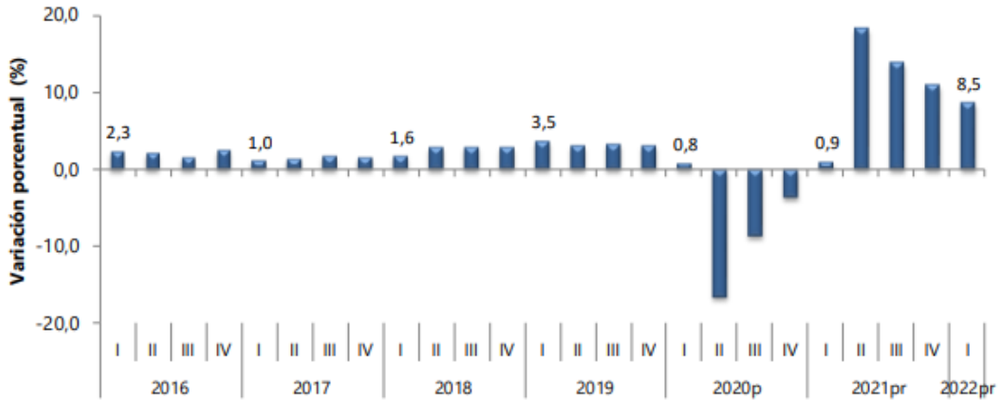
Las actividades económicas que más contribuyeron a la dinámica del valor agregado fueron:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida creció 15,3% (contribuyó 3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras creció 11,1% (contribuyó 1,4 puntos porcentuales a la variación anual).

[4] Recuperado el 25 de enero de 2022. Tomado de https://www.larepublica.co/economia/colombia-seria-lider-en-la-region-en-crecimiento-cerrando-2021-con-un-pib-de-97-3278348

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio creció 35,7% (contribuyó 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).

Producto Interno Bruto (PIB) Tasas de crecimiento en volumen. 2016-I / 2022pr-I

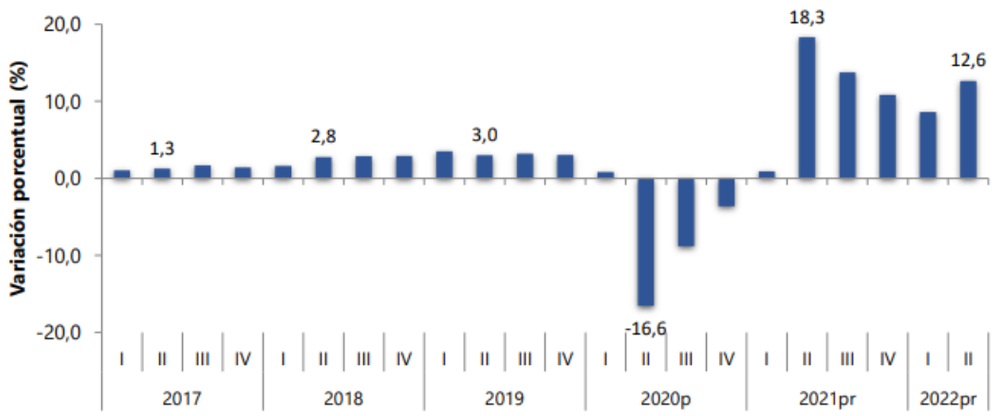


Fuente: DANE

En el segundo trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, creció 12,6% respecto al mismo periodo de 2021pr. Las actividades económicas que más contribuyeron a la dinámica del valor agregado fueron:

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

Producto Interno Bruto (PIB) Tasas de crecimiento en volumen. 2016-I / 2022pr-I

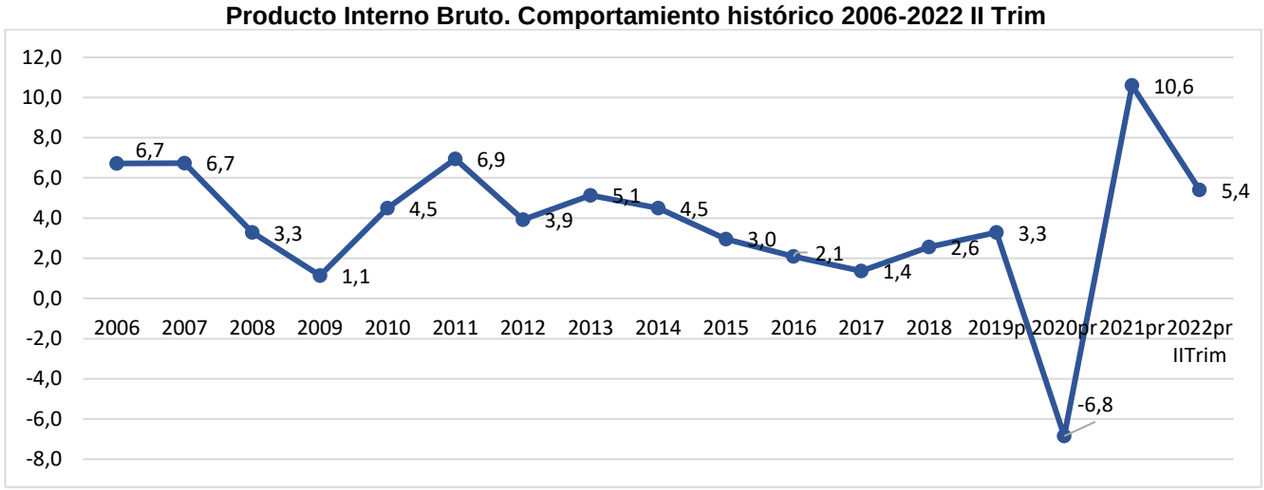


Fuente: DANE

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

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

Producto Interno Bruto. Comportamiento histórico 2006-2022 II Trim

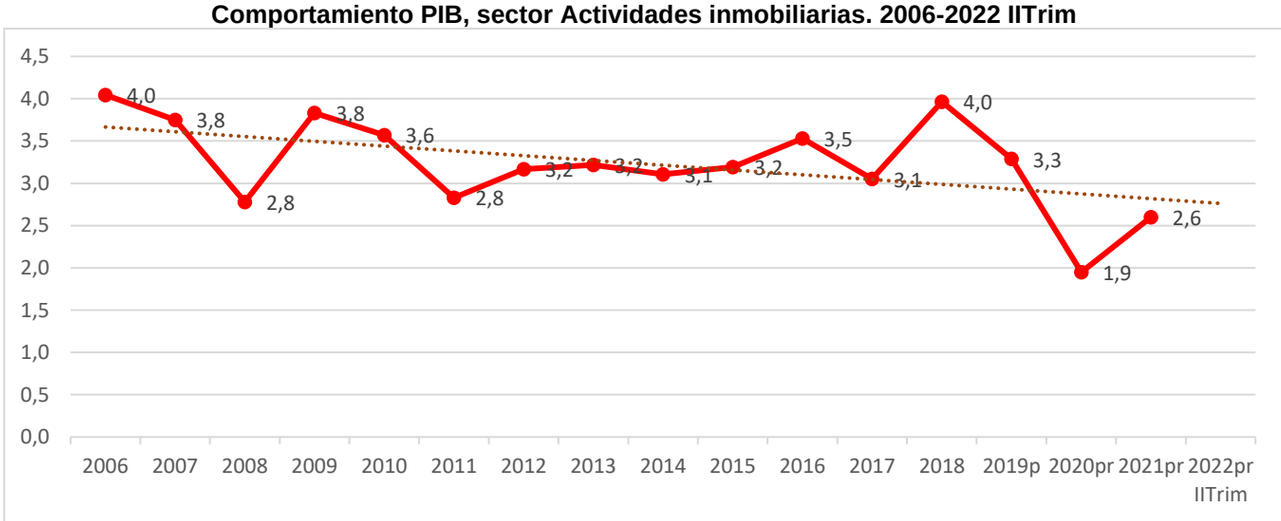


Fuente: Elaborado a partir de datos del DANE

Como se evidencia, el sector de comercio al por mayor y al por menor tuvo un comportamiento sobresaliente, pasando de ser fuertemente golpeado por las medidas para detener el contagio de Covid-19 en el marco de la emergencia sanitaria, a jugar un papel importante en la recuperación económica y las altas tasas de crecimiento actuales. De hecho, este sector, junto a la industria manufacturera, es de los que más aportaron y siguen aportando a la recuperación del año 2021 y 2022, contribuyendo en mayor proporción al agregado de la economía.

Nótese además que, en las diferentes comparaciones realizadas anteriormente, el sector de "Actividades Inmobiliarias" no es destacado, salvo en el primer trimestre de 2020, cuando con un crecimiento de 2,6%, contribuyó en 0,3 a la variación anual. Esto se debe a que dicho sector no presenta un comportamiento excepcional, sin embargo, tampoco presenta caídas abruptas, si no que mantiene un comportamiento relativamente estable.

Comportamiento PIB, sector Actividades inmobiliarias. 2006-2022 IITrim



Fuente: Elaborado a partir de datos del DANE

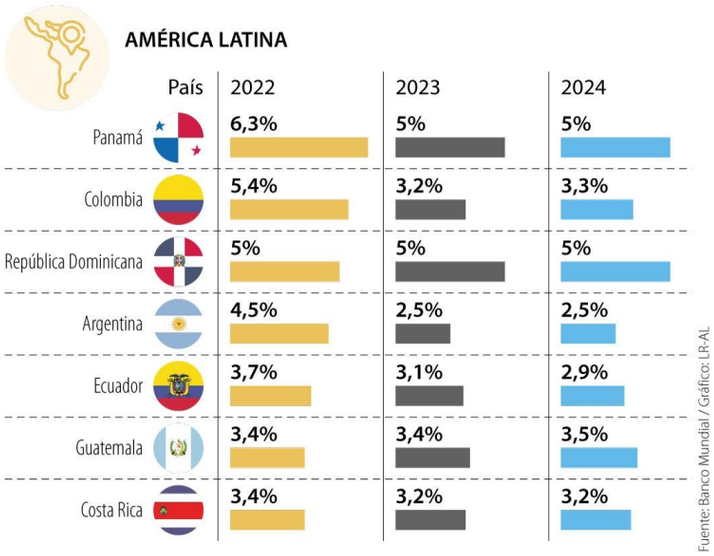
Por otra parte, de acuerdo al Banco Mundial, en su informe "Global Economic Prospects"[5] del mes de junio de 2022, después de más de dos años de pandemia, se prevé que los efectos secundarios de la invasión de la Federación de Rusia a Ucrania intensifiquen notoriamente la desaceleración de la actividad económica mundial, que ahora se espera que disminuya al 2,9 % en 2022.

Según este informe, la guerra en Ucrania provoca el alza de los precios de los productos básicos, agrava las disrupciones en la oferta, aumenta la inseguridad alimentaria y la pobreza, exacerba la inflación, contribuye a generar condiciones financieras más restrictivas, profundiza la vulnerabilidad financiera e incrementa la incertidumbre normativa.

En lo que se refiere a Colombia, el informe estima un crecimiento del 5,4% para el año 2022 y 3,2% para el 2023.

[5] Recuperado el 22 de agosto de 2022. Tomado del portal web https://www.bancomundial.org/es/publication/global-economic-prospects

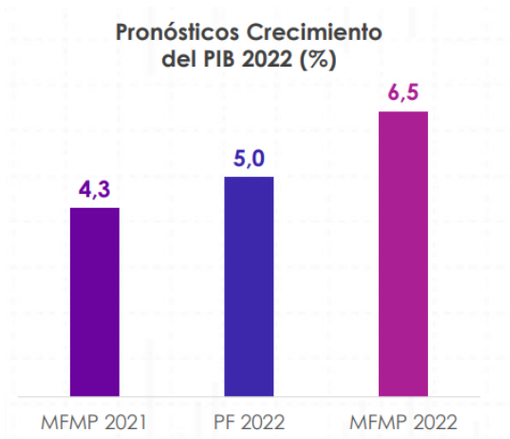
PERSPECTIVAS ECONÓMICAS DEL BANCO MUNDIAL



El crecimiento de la economía colombiana para el 2022 se le atribuye, principalmente, a los efectos de arrastre. En el informe se espera un endurecimiento de la política monetaria para este año, al tiempo que prevé una disminución en el déficit fiscal primario y que el saldo de la cuenta corriente de Colombia se beneficie de los altos precios del petróleo, el carbón y los metales.

Es importante destacar que este informe es anterior a los resultados de la segunda vuelta presidencial y no contempla los efectos de las medidas anunciadas recientemente por el nuevo gobierno, como el freno a la concesión de nuevos contratos para la exploración de petróleo y gas, así como las medidas anunciadas en el proyecto de reforma tributaria y nuevos compromisos de gasto.

Por su parte, el Marco Fiscal de Mediano Plazo[6] elaborado por el Ministerio de hacienda y Crédito Público, del 22 de julio de 2022, estima un crecimiento para el año 2022 del 6,5%, impulsado por el dinamismo de la gran rama de comercio y la industria manufacturera, así como por el buen comportamiento de la inversión y las exportaciones, consolidando al país como uno de los líderes de reactivación de la actividad productiva a nivel mundial. De igual forma se espera que en 2022 se presente una recuperación significativa del mercado laboral, en donde la tasa de desempleo se corregiría de 13,8% a 11,8%, explicado por los programas de protección y creación de empleo implementados en el marco de la LIS, así como por la consolidación del proceso de reactivación económica.



Los estimativos y análisis del Ministerio de Hacienda indican que los factores que podrían afectar positivamente el escenario macroeconómico, aumentando el crecimiento económico o reduciendo la vulnerabilidad externa para el cierre del año 2022, son los siguientes:

- Un mayor precio del petróleo en 2022 incidiría favorablemente en el valor de las exportaciones, resultando en un menor déficit comercial, parcialmente compensado por un mayor déficit de renta factorial.
- La producción de petróleo y carbón podría ser mayor a la anticipada en un contexto de precios internacionales más altos.
- Un mejor dinamismo de la gran rama de comercio por una reactivación más rápida del turismo o mayores impactos a los anticipados por los días sin IVA.
- Resultados más favorables a los anticipados de los programas de creación de empleo.
- Mayor dinamismo de la industria manufacturera asociado al desempeño previsto de las exportaciones no tradicionales y las expectativas favorables de producción en el sector.
- Un repunte mayor al esperado en la actividad edificadora, principalmente en viviendas No VIS, por cuenta del agotamiento de los inventarios y la reactivación económica.
- Mayor crecimiento del sector de actividades artísticas, de entretenimiento y recreación, por el dinamismo observado en los juegos de azar y los eventos culturales y deportivos que se darían en la segunda mitad del año.
- Una corrección de las primas de riesgo, asociada a la disminución de la incertidumbre política.

En el extremo opuesto, los riesgos macroeconómicos que podrían reducir el crecimiento económico y generar presiones adversas sobre la sostenibilidad externa son los siguientes:

- Mayor persistencia de la inflación -especialmente originada por factores internacionales-, que afectaría el ingreso real de las familias y encarecería los insumos para los productores.
- Profundización o persistencia de los cuellos de botella en los sectores de minería y construcción, que postergarían la recuperación de estos sectores.

[6] Para mayor información, puede consultarse el sitio web https://www.minhacienda.gov.co/webcenter/portal/EntidadesFinancieras/pages_EntidadesFinancieras/marcofiscalmedianoplazo/marcofiscaldemedianoplazo2022

- Un menor crecimiento de los socios comerciales del país por cuenta del recrudecimiento de la invasión rusa a Ucrania, que desincentivaría los flujos de inversión hacía economías emergentes y afectaría el dinamismo de las exportaciones.
- Mayores tasas de interés en los países desarrollados.
- Rebrotes de Covid-19126 y extensión de la emergencia sanitaria en el país.

2.2.2.1. Sector Actividades Inmobiliarias

Esta sección comprende las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores inmobiliarios en una o más de las siguientes operaciones: venta o compra, administración, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles y la prestación de otros servicios inmobiliarios, tales como la valuación y las consultorías inmobiliarias.

Las actividades incluidas en esta sección pueden realizarse con bienes propios o arrendados o a cambio de una retribución o por contrata. Esta sección abarca las actividades de administradores de propiedad inmobiliaria.

En el primer trimestre de 2022pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias creció 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado creció en 0,8%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Comportamiento actividades inmobiliarias I trimestre 2022

Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2022[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2022[pr]- I / 2021[pr]-I	2022[pr] - I / 2021[pr] - IV
Actividades inmobiliarias	2,1	0,8

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Fuente: DANE

Para el segundo trimestre el valor agregado de las actividades inmobiliarias creció 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado creció en 0,1%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

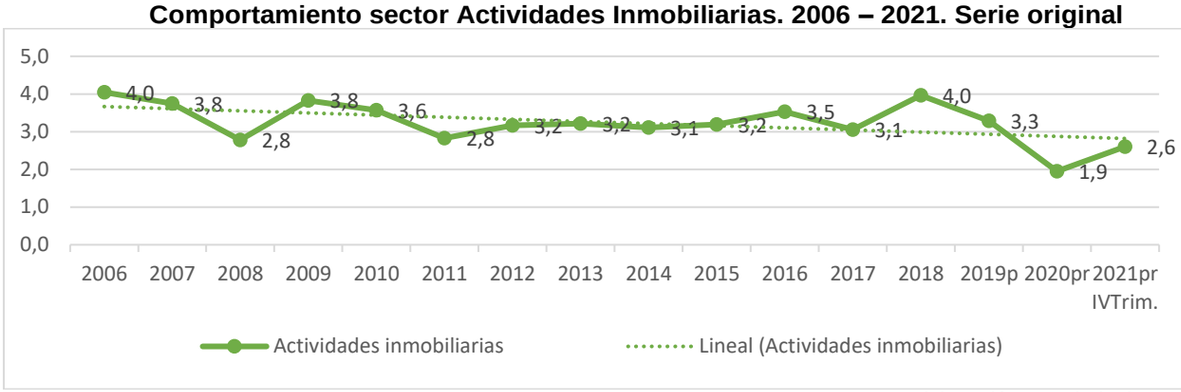
Comportamiento actividades inmobiliarias II trimestre 2022

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022[pr]- II / 2021[pr]-II	2022[pr] / 2021[pr]	2022[pr]- II / 2022[pr]-I
Actividades inmobiliarias	1,9	2,0	0,1

Fuente: DANE

A continuación, se muestra el comportamiento de este sector de la economía durante el periodo 2006 – 2021, donde el crecimiento promedio anual es de 3,7%, sin presentar en todo el periodo de análisis, resultados negativos:

Comportamiento sector Actividades Inmobiliarias. 2006 – 2021. Serie original



Fuente: Elaboración a partir de datos del DANE

Como se observa, a pesar que el sector no ha tenido resultados negativos en la última década y media, si viene presentando una leve tendencia a la baja, como lo muestra la línea punteada negra.

2.2.3. El sector inmobiliario en lo local.

A finales de la década de 1970 y comienzos de 1980 la ciudad de Valledupar fue catalogada como Sorpresa Caribe. Impulsada por la bonanza algodonera de zonas como Casacará y Codazzi, la ciudad vivió épocas doradas. Su destacado orden y planificación urbanística, su destacada oferta de servicio públicos de acueducto y alcantarillado, sus calles limpias y arborizadas, con suficientes vías para desplazarse fácilmente de un lugar a otro, la hicieron modelo a seguir para las demás capitales de la Costa en la época, que por entonces carecían de dichas condiciones.

Con la llegada de la década del 1980 vino un lento pero progresivo declive de las condiciones anteriormente descritas, culminando con la caída de los precios internacionales del algodón a mediados de los años 90's, entre otros factores que frenaron el progreso que hasta entonces presentaba la región. Por su parte, sectores como el de la ganadería y la agricultura mostraban tendencia a desmejorar debido a factores de inseguridad.

Es en este contexto de "freno" del impulso de crecimiento ordenado, planificado y "envidiable", que se da la creación de la Lonja de Propiedad Raíz de Valledupar (hoy día Lonja Propiedad Raíz del Cesar).

No obstante que, en la segunda mitad de los años 90's cuando se crea esta institución, el sector inmobiliario presentaba señales de auge y crecimiento, estaba lejos de alcanzar su potencial real. Para finales de 1996, el entonces presidente de la recién creada Lonja de Propiedad Raíz, Eduardo Ustáriz Araméndiz, precisaba que mientras mercado inmobiliario de la ciudad era de 25 mil millones de pesos, al cierre de octubre sólo se habían transado 8 mil millones.

En efecto, según sus propias palabras "*Los niveles de ventas en el estrato seis son muy bajos. Allí sólo se venden unas 50 o 60 casas al año de un mercado que es de 700 casas. El nivel para una ciudad como Valledupar debería ser el doble*".[7]

La ciudad siguió su crecimiento y el sector inmobiliario adquirió cada vez mayor fuerza.

Según un estudio realizado por el Departamento Nacional de Planeación (DNP), el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para el año 2014, la ciudad se ubicó entre las 10 ciudades a nivel nacional y las 5 a nivel regional, con mayor índice de valoración predial (IVP)[8] en Colombia.

Para ese entonces, de acuerdo a lo informado por el IGAC, en la ciudad era notoria la demanda de la vivienda en casi todos los estratos, aunque el mercado de inmuebles usados mantenía una tendencia estable, debido a la aparente mejoría en la infraestructura vial y de servicios públicos.[9]

En el año 2016 la ciudad tuvo un comportamiento dinámico, pasando de un IVP de 5,54 en 2015 a 6,33 en 2016. Para este año (2016), la ciudad escaló 10 posiciones entre ambas vigencias, quedando en el puesto quinto de

[7] Publicación del diario El Tiempo del 6 de noviembre de 1996. Recuperado el 2 de octubre de 2020. Tomado de: https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-601407
[8] El Índice de Valoración Predial es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio, de los precios de los predios urbanos del país, con destino habitacional y ubicados en veintidós ciudades capitales de departamento, excluyendo Bogotá. El IVP da cuenta de la variación anual promedio de los avalúos comerciales, sin embargo, no se constituye como una herramienta sustitutiva de ejercicio de avaluó.
[9] Publicación del diario El Pilón del 14 de junio de 2015. Recuperado el 2 de octubre de 2020. Tomado de: https://elpilon.com.co/valledupar-en-el-top-10-inmobiliario/

mayor valorización. De acuerdo con lo informado por Juan Antonio Nieto Escalante, director General del IGAC, "*los incrementos más significativos estuvieron en la zona noroccidental, al presentar nuevos proyectos residenciales estrato cinco, presentando una dinámica alta de oferta y demanda*".

El estudio del IGAC evidenció que una variable influyente y determinante en el comportamiento de la dinámica fue el Plan de Ordenamiento Territorial, reglamentado en junio de 2015.[10]

De acuerdo con los estudios del IGAC, el DNP y el DANE, la dinámica inmobiliaria colombiana durante 2017 sufrió un considerable tropiezo. Valledupar no fue ajena a esta situación. En el ranking inmobiliario en 2017, la capital del Cesar fue la sexta mejor ranqueada en la vigencia 2017.

No obstante, la dinámica de construcción de vivienda nueva, el mejoramiento en las vías de acceso y la mejora en cobertura de servicios, en el año 2017, el IVP de Valledupar bajó a 5,9 (en el año anterior se había ubicado en 6,33). Factores como la sobreoferta de la vivienda, desempleo, caída del Índice de Precios del Consumidor (IPC) de más de tres puntos, cambios en las normas de uso y escases de suelo, causaron estragos negativos en este comportamiento.[11]

En el año 2018, la ciudad donde más se valorizó el valor de las viviendas fue Valledupar con un 6,49%, por encima del promedio nacional de 4,65%.

Para el año 2020, de las 22 ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Quibdó (6,63%), Medellín (6,20%), Popayán (6,07%), Santa Marta (5,40%), Barranquilla (4,70%), Cartagena (4,51%), Manizales (4,50%), Tunja (4,45%), Pereira (4,36%) y Villavicencio (4,33%) presentaron variaciones superiores a la media. En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron Bucaramanga (3,75%), Pasto (3,67%), Florencia (3,56%), Cúcuta (3,40%), Cali (3,06%), Ibagué (2,96%), Montería (2,95%), Neiva (2,89%), Armenia (2,81%), Sincelejo (2,75%), Riohacha (2,52%) y Valledupar (2,20%).

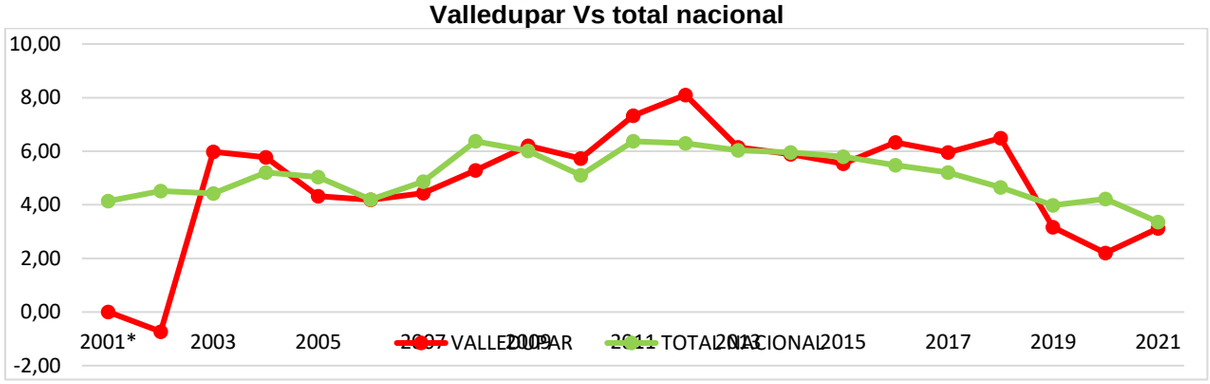
Para el año 2021, Valledupar nuevamente estuvo en grupo de ciudades con una variación del IVP inferior a la media nacional con 3,12%, acompañada por Santa Marta (3,24%), Montería (2,93%), Villavicencio (2,44%), Ibagué (2,39%), Cartagena (2,36%), Popayán (2,14%), Sincelejo (2,11%), y Quibdó (1,68%).

Para la construcción de este índice en el año 2021 el IVP contó con un universo de 2.878.945 predios. Las ciudades con mayor número de predios investigados fueron: Cali (308), Medellín (299), Sincelejo (280) y Riohacha (260). La cobertura para las veintidós ciudades fue de 96,67%

En el siguiente grafico se evidencia el comportamiento histórico del IVP de los últimos 20 años; El comportamiento de Valledupar se aprecia en la línea de color rojo.

A continuación, se muestra el comportamiento, frente al mismo periodo de tiempo, de Valledupar (línea roja) y el promedio nacional (línea verde).

Índice de valorización predial. Variaciones porcentuales
Comparación comportamiento histórico 2001-2021
Valledupar Vs total nacional



Fuente: Elaboración a partir de datos del DANE
*Promedio de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles urbanos entre los años 1999 y 2001. Para más información consultar Conpes 3147 de Reajuste de los avalúos catastrales para la vigencia de 2002.

Como se evidencia en la gráfica anterior, entre el 2005 y el 2012, la ciudad experimentó un auge en los precios de los avalúos inmobiliarios, llegando a hablarse de una burbuja de precios. No obstante, a partir del 2013 se presentó

[10] Publicación del portal Caracol radio el 17 de febrero de 2017. Recuperado el 2 de octubre de 2020. Tomado de: https://caracol.com.co/emisora/2017/02/17/valledupar/1487346097_019690.html
[11] Publicación del portal web del IGAC del 2 de julio 2018. Recuperado el 2 de octubre de 2020. Tomado de: https://www.igac.gov.co/es/noticias/valledupar-destacada-por-su-dinamica-inmobiliaria-en-2017

una caída de los avalúos hasta el año 2015, cuando se expidió el nuevo POT. Entonces se recuperó la senda de incremento en las valorizaciones de la ciudad hasta el año 2018 cuando se presentó una caída sostenida hasta el 2020, volviendo a subir para el 2021.

Es importante destacar que la ciudad ha presentado una estabilidad en su crecimiento respecto al segmento inmobiliario en los últimos años (principalmente en sector residencial), con incrementos que rondan entre el 5 y 6 por ciento. La dinámica y las variaciones en el mercado inmobiliario se han originado, por factores como la construcción de vivienda nueva, impulsada por las diversas empresas originarias de la ciudad, aunado al mejoramiento en las vías de acceso a zonas del norte y sur de la ciudad; la mejora y ampliación en la cobertura de servicios también ha jugado un papel importante.

No obstante, aún hace falta la consolidación de zonas en procesos de desarrollo, especialmente en los estratos 1 y 2, en donde se requiere mejoramiento de la malla vial y cobertura de servicios públicos, de acuerdo a información del IGAC y la Lonja Propiedad Raíz del Cesar.

En el año 2020 se presentó un trabajo de grado como requisito para optar por el título de: *especialista en gestión territorial y avalúos* llevado a cabo por Gina Paola González Espinosa y José Benjamín Gutiérrez Rincón, denominado "*Análisis del mercado inmobiliario urbano de predios comerciales, en el barrio Centro de la ciudad de Valledupar*"[12], en el cual concluyen que "*el valor promedio de arriendo de los locales comerciales en el barrio el Centro es de $3.171.944 pesos colombianos por metro cuadrado"*, y agregan "*en la actualidad esta zona es de difícil comercialización dentro de un rango de periodo de arriendo de (6) meses en adelante, lo que significa que los precios de arriendo por MT2 son muy elevados tenido en cuenta que los procesos de comercialización no son los más favorables para el mercado inmobiliario de la ciudad*"

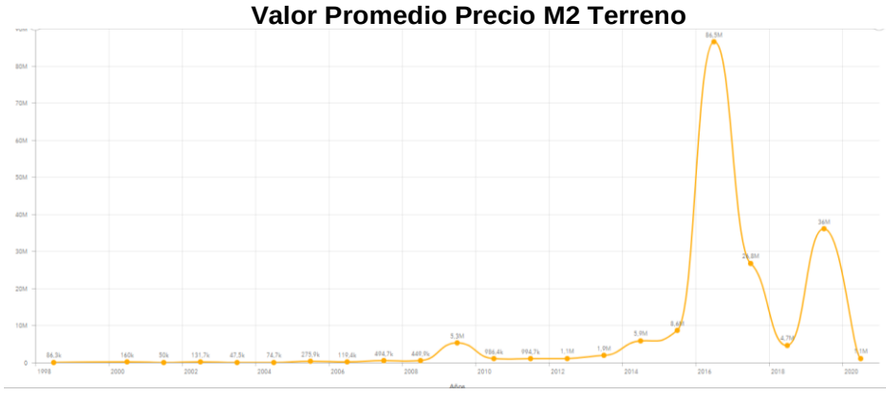
Como conclusión, la ciudad de Valledupar presenta un sector inmobiliario dinámico, con una constante valorización inmobiliaria, con una oferta amplia y variada, así como con distintas empresas dedicadas a la compra-venta y arrendamiento de bienes inmuebles para uso residencial y comercial. No obstante, es importante aclarar que la oferta inmobiliaria está fuertemente concentrada en el tipo residencia y en menor medida comercial.

Entre las empresas y personas naturales que se dedican a estas actividades, entre otras, se encuentran:

- Inmobiliaria Donde Vivir
- Inmobiliaria Marbal SAS
- Inmobiliaria Valledupar
- Arrendaventas Ltda.
- Arazi Gestión Inmobiliaria
- AVC Inmobiliaria
- Construvid Ltda,
- Inmobiliaria HABITAT
- Inversiones del Guatapuri JW S.A,
- Viva inmobiliaria
- El Portal Negocios Inmobiliarios SAS
- Inmobiliaria Viva Bien S.A
- Inmobiliaria Murgas Arzuaga

A continuación, se muestran gráficas del Estudio de Mercado Valledupar[13] de la Lonja Propiedad Raíz del Cesar, disponibles para consulta en su portal web https://www.lonjacesar.org/:

Valor Promedio Precio M2 Terreno

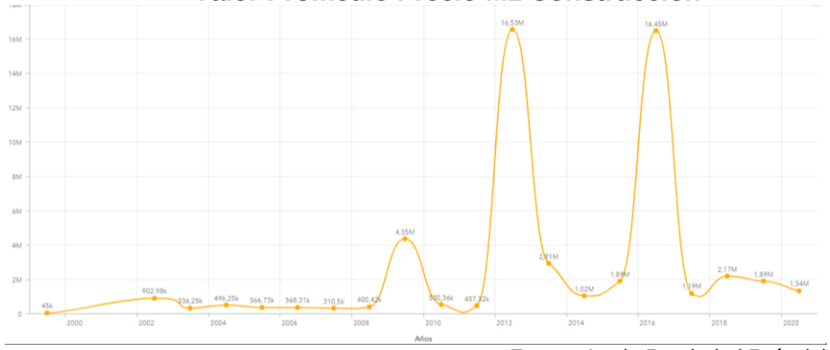


Fuente: Lonja Propiedad Raíz del Cesar

[12] Universidad Santo Tomás, 2020. Recuperado el 19 de septiembre de 2022. Tomado de https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/31356/2020benjamingutierrez.pdf?sequence=1&isAllowed=y

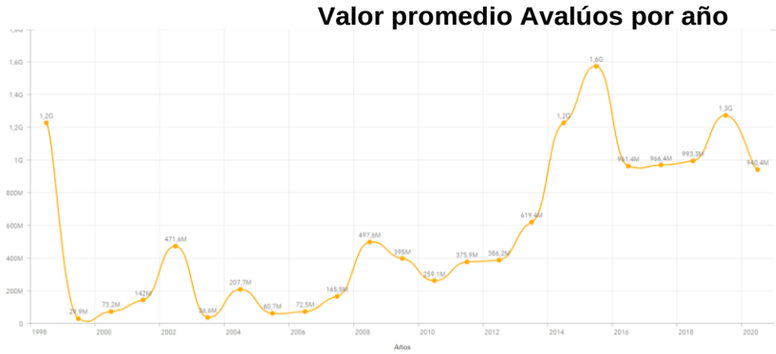
[13] Para mayor detalle, puede ingresarse a https://www.lonjacesar.org/copia-de-una-mirada-m%C3%A1s-profunda Recuperado el 25 de enero de 2021.

Valor Promedio Precio M2 Construcción



Fuente: Lonja Propiedad Raíz del Cesar

Valor promedio Avalúos por año



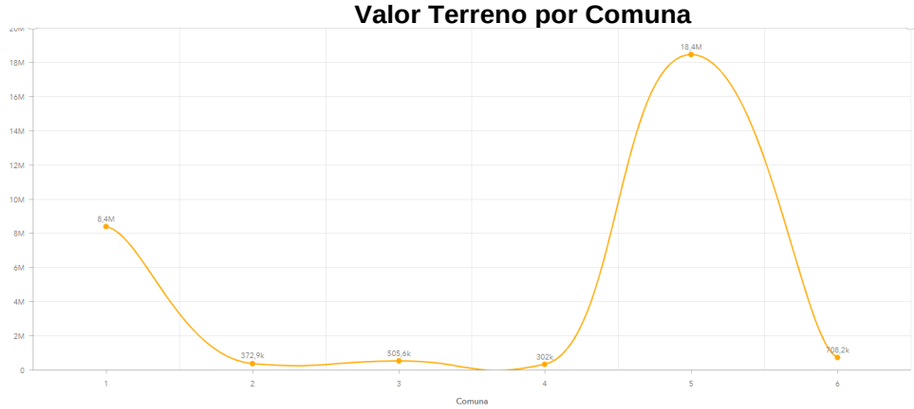
Fuente: Lonja Propiedad Raíz del Cesar

Valor Construcción por Comuna



Fuente: Lonja Propiedad Raíz del Cesar

Valor Terreno por Comuna



Fuente: Lonja Propiedad Raíz del Cesar

2.3 ASPECTOS TECNICOS

La descripción técnica y características del servicio y/o bienes necesarios para dar cumplimiento con el objeto contractual del presente proceso de contratación serán las siguientes:

La entidad requiere un inmueble con capacidad para albergar ocho (9) juzgados con sus salas de audiencia (5 salas), 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

La edificación a ocupar debe contar con espacio suficiente para ubicar aproximadamente a seis (54) servidores judiciales y administrativos, así como judicantes y estudiantes de consultorio jurídico, que prestan el servicio en los diferentes despachos, y oficinas de la Rama Judicial que no se encuentran ubicados en el Palacio de Justicia de Valledupar tales como:

- Juzgado Primero Administrativo de Valledupar
- Juzgado Segundo Administrativo de Valledupar
- Juzgado Tercero Administrativo de Valledupar
- Juzgado Cuarto Administrativo de Valledupar
- Juzgado Quinto Administrativo de Valledupar
- Juzgado Sexto Administrativo de Valledupar
- Juzgado Séptimo Administrativo de Valledupar
- Juzgado Octavo Administrativo de Valledupar
- Juzgado Noveno Administrativo de Valledupar
- Salas de audiencias para los despachos mencionados (mínimo 5),
- archivo para cada una de estas dependencias,
- 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 5 salas de audiencias,
- cocinetas y área de labores por piso,
- batería de baños por piso para hombres y mujeres,
- Área de circulación, pasillos de conexión, escaleras según norma, para una necesidad de área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas, de circulación de 744 mt2, según cálculo realizado según despachos y salas tipo, así como espacios mínimos requeridos para algunas áreas como sala de lactancia y 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:

Descripción cargos área	Tipología	Área de trabajo requerida por cargo (Mt2)	Cantidad	Área total requerida
Magistrado(a)	T3: SECRETARÍA GENERAL - DIRECTOR	20	0	0
Juez(a)	T3: SECRETARÍA GENERAL - DIRECTOR	20	9	180
Secretario(a)	T 6: SUPERVISORES	8	9	72
Empleados(as)	T 7: PROFESIONALES – OPERATIVOS	5	36	180
Otros Jefes de área/Coordinadores	T5: ASESOR - COORDINADOR	10	0	0
Judicantes/Practicantes	T 9: AUXILIAR	3	9	27
Subtotal áreas de oficina				**459**
Salas de audiencias	Tipo A	60	0	0
Salas de audiencias	Tipo B	40	5	200
Área de archivo		15	9	135
Sala de lactancia	Según Resolución 2423 de 2018	2	9	18
Subtotal otras áreas				**353**
Total área mínima requerida **sin incluir** zonas sociales, compartidas, de circulación, limpieza, atención, ascensores, baños (1 por piso), cocinetas, etc.				**812**

NOTA: Para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede se distribuya en dos juzgados así: 1 espacio de independiente para la oficina del juez y espacio para 5 empleados. Se

requiere un área de 40 mts para la sala de audiencia del juzgado y espacio para archivo. El personal total es de 6 servidores judiciales.

En el marco del Plan de Austeridad del Gasto, 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 2022, Por el cual se 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.*

2.3.1. Clasificación UNSPSC.

En concordancia con lo establecido por el Decreto 1082 de 2015, la compra pública objeto del presente Proceso de Contratación está codificada en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica a continuación:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto	Descripción
80131500	80	13	15	00	Arrendamiento bienes inmuebles

2.4 ASPECTOS LEGALES

Para el presente proceso son aplicables los principios consagrados en la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993) y sus decretos reglamentarios en especial la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 816 de 2003, Decreto 791 de 2014, Decreto 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios y normas aplicables que regulen la materia, al igual que el Manual de contratación de la entidad.

El inciso 2 del artículo 209 de la Constitución Política Colombiana establece que las autoridades administrativas deben coordinar sus acciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Con relación a las personas que pueden participar, el régimen legal aplicable al proceso impone el deber de las entidades estatales de verificar la capacidad jurídica. En ese sentido, en el artículo 6 de la Ley 80 de 1993 se establece que podrán "(...) celebrar contratos con las entidades estatales las personas consideradas legalmente capaces en las disposiciones vigentes."

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar realiza el siguiente análisis del sector inmobiliario, contemplando aspectos económico, técnico y regulatorio entre otros y se establecen los indicadores y riesgos que aplican para la entidad, de acuerdo con el proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial y organizacional.

Para tales efectos se tendrá en cuenta, además, la siguiente normativa:

- Ley 99 de 1993, como Norma del Marco de la Legislación Ambiental Colombiana, en la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el sector Público encargado de la Gestión y conservación del Medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones.
- Acuerdo PSAA14-10160 del 12 de junio de 2014, "*Por el cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial*".
- Ley 1150 de 2007, por la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos.
- decreto 1082 de 2015, por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.
- Ley 734 de 2002. - Por la cual se expide el Código Disciplinario Único.
- Ley 1474 del 12 de julio de 2011, Medidas administrativas anticorrupción.
- Acuerdo No. No. PCSJA19-11339 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura.
- Resolución No. 7025 de 2019, proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.24.11 establece lo siguiente: *"…Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública…".*

2.5 ANALISIS DE LA OFERTA

Como se ha señalado con anterioridad, en la ciudad existe una oferta inmobiliaria variada, con un número importante de empresas y personas naturales dedicadas a la inversión y comercialización en el sector. En lo referente a la oferta de inmuebles de uso residencial o comercial para arriendo existe un número importante de empresas inmobiliarias con reconocimiento en la ciudad, entre las cuales se encuentran:

- Inmobiliaria Donde Vivir
- Inmobiliaria Marbal SAS
- Inmobiliaria Valledupar
- Arrendaventas Ltda.
- Arazi Gestión Inmobiliaria
- AVC Inmobiliaria
- Construvid Ltda,
- Inmobiliaria HABITAT
- Inversiones del Guatapurí JW S.A,
- Viva inmobiliaria
- El Portal Negocios Inmobiliarios SAS
- Inmobiliaria Viva Bien S.A
- Inmobiliaria Murgas Arzuaga

2.5.1. Consulta Modelo de Abastecimiento Estratégico -MAE

Al consultar el Modelo de Abastecimiento Estratégico -MAE-, de la Tienda Virtual Colombia Compra Eficiente, se encuentra que el mercado cuenta con pluralidad de oferentes de reconocida trayectoria, pero la oferta se concentra en el municipio de Valledupar.

A continuación, se muestran los resultados de la consulta en el Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente:



ANÁLISIS DEL SECTOR

Arriendo inmueble Juzgados Administrativo de Valledupar

Seleccione una categoría: (Segmento / Familia / Clase)

- 8011 - Servicios de recursos humanos
- 8012 - Servicios legales
- 8013 - Servicios inmobiliarios
  - 801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades...
  - 801316 - Ventas de propiedades y edificios
  - 801317 - Servicios de custodia y titulo
  - 801318 - Servicios de administracion inmobiliaria
- 8014 - Comercializacion y distribucion
- 8015 - Politica comercial y servicios
- 8016 - Servicios de administracion de empresas
- 81 - Servicios Basados en Ingenieria, Investigacion y Tecn...

Filtro de Valor:

$ 0 — $ 3.541.452.561.060

Filtro de Año:

2018 | 2020 | 2019 | 2021

Filtro de Departamento - Proveedor:

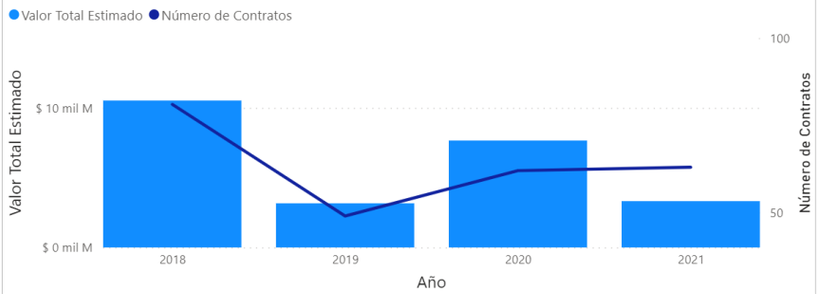
- Bolívar
- Boyacá
- Caldas
- Caquetá
- Casanare
- Cauca
- Cesar
- Chocó
- Córdoba
- Cundinamarca
- Distrito Capital de Bogotá

Filtro de Proveedor:

Search

- JOSE RODOLFO CASTRO ARIAS
- JR INMOBILIARIA S.A.S
- JULIETH MARCELA PERAZA TORRES
- JULIO ENRIQUE PONTON ACUÑA
- KELYS ANGEL SANTANDER
- LAURA ISABEL MUÑOZ SOLANO
- LIBIA DEL SOCORRO MORALES VALERA
- LUCY ESTHER ANGARITA QUINTERO
- LUIS GABRIEL MENA HERRERA
- LUIS MANUEL GOMEZ RODRIGUEZ

Contratación Anual



Valor Total Estimado de Contratación

$ 25 mil M

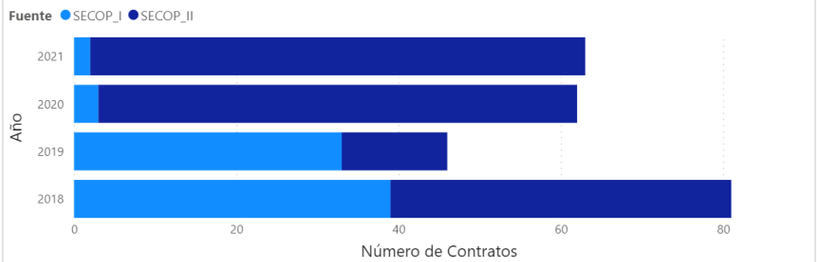
Número de Contratos

252

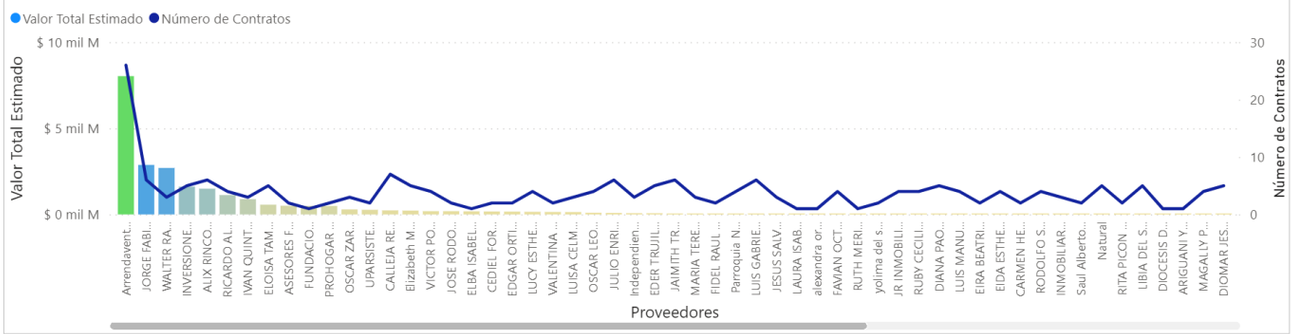
Número de Proveedores

80

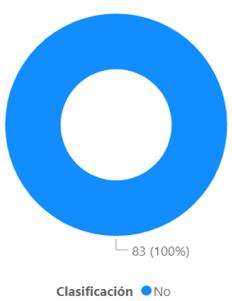
Contratos por Plataforma



Valor Total Estimado por Proveedor

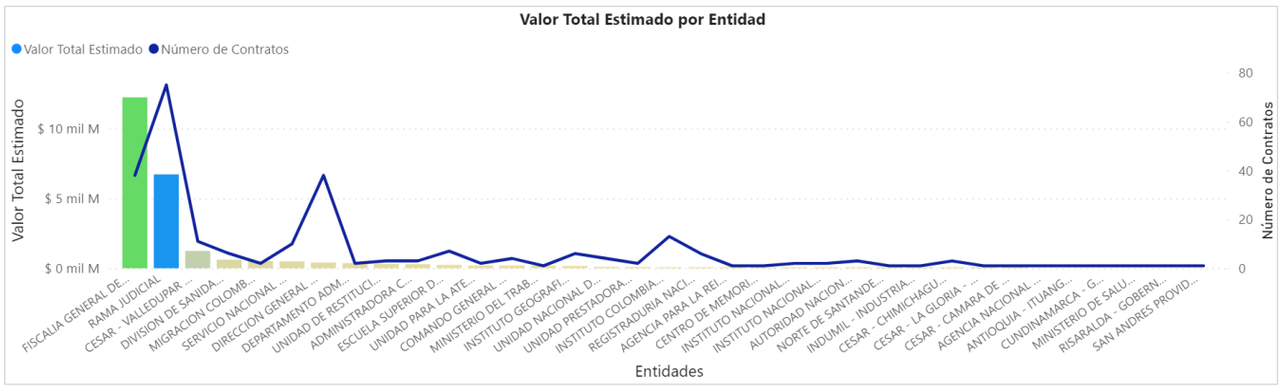


Proveedores Plurales en SECOP II*



Modalidad de Contratación





Contratos por Entidades	2018	2019	2020	2021	Total
FISCALIA GENERAL DE LA NACION - FGN	7.820.273.237		$ 4.417.313.927		**$ 12.237.587.164**
RAMA JUDICIAL	1.477.361.669	$ 1.828.508.411	$ 1.929.142.759	$ 1.485.168.853	**$ 6.720.181.692**
CESAR - VALLEDUPAR - ALCALDIA			$ 224.566.292	$ 1.012.179.167	**$ 1.236.745.459**
DIVISION DE SANIDAD DE LA POLICIA NACIONAL	191.938.728	$ 101.400.000	$ 113.349.600	$ 207.271.736	**$ 613.960.064**
MIGRACION COLOMBIA - MC	121.202.555	$ 385.569.143			**$ 506.771.698**
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA	$ 22.036.495	$ 27.430.368	$ 341.456.831	$ 100.300.027	**$ 491.223.721**
DIRECCION GENERAL DE LA POLICIA NACIONAL - PONAL	$ 74.439.922	$ 188.004.806	$ 80.365.430	$ 65.227.822	**$ 408.037.980**
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO PARA LA PROSPERIDAD SOCIAL - DPS	197.374.933		$ 166.619.704		**$ 363.994.637**
UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS - URT		$ 90.577.668	$ 94.019.626	$ 116.952.228	**$ 301.549.522**
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES - COLPENSIONES		$ 292.163.688			**$ 292.163.688**
ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACION PUBLICA - ESAP		$ 77.000.000	$ 99.000.000	$ 60.000.000	**$ 236.000.000**
UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS	192.282.747				**$ 192.282.747**
COMANDO GENERAL DE LAS FUERZAS MILITARES	$ 52.977.273	$ 43.909.092	$ 45.533.736	$ 47.218.488	**$ 189.638.589**
MINISTERIO DEL TRABAJO - MINTRABAJO	181.500.000				**$ 181.500.000**
INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC	$ 48.337.795	$ 60.333.028	$ 56.938.660		**$ 165.609.483**

En las gráficas anteriores se puede observar que, en el sector donde actúan las empresas requeridas para el servicio de alquiler y arrendamiento de inmuebles, se encuentra un número importante de oferentes que han realizado contratación a través del portal único de contratación Secop II; el grueso de la oferta inmobiliaria para funcionamiento de oficinas se concentra en la ciudad de Valledupar, siendo escasa o nula en los demás municipios del departamento del Cesar.

Se evidencia la participación únicamente de 80 proveedores en 252 contratos entre los años 2018 y 2021. También encontramos que, del total de proveedores, el 20,48% se clasifica como MiPyme.

La Fiscalía General de la Nación ($12.237.587.164) y Rama Judicial ($6.720.181.692) son, de lejos, las entidades que más contratos de arriendo de inmueble han suscrito en el periodo 2018-2021. En ese mismo periodo, el 96% del valor contratado fue por la modalidad de contratación directa, mostrando poca dinámica competitiva en el sector (solo el 2% del valor contratado fue por la modalidad de selección abreviada).

2.6 ANALISIS DE LA DEMANDA

Para este análisis se utilizará la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente y se revisará el histórico de contratos suscritos por la entidad para objetos contractuales similares.

2.6.1. Consulta Modelo de Abastecimiento Estratégico MAE

A continuación, se realiza el análisis de la demanda del producto requerido mediante el código UNSPCS 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

Mediante estas graficas se puede apreciar toda la contratación en valor estimado y número de contratos a nivel nacional, que se han realizado en la plataforma electrónica para contratación pública del Consejo Superior de la Judicatura y Rama Judicial, mediante la plataforma Secop.

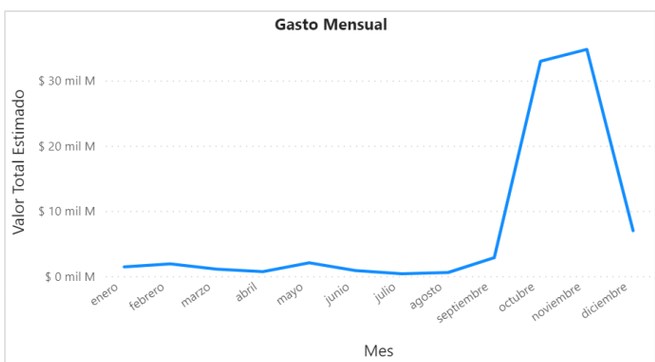
Colombia Compra Eficiente

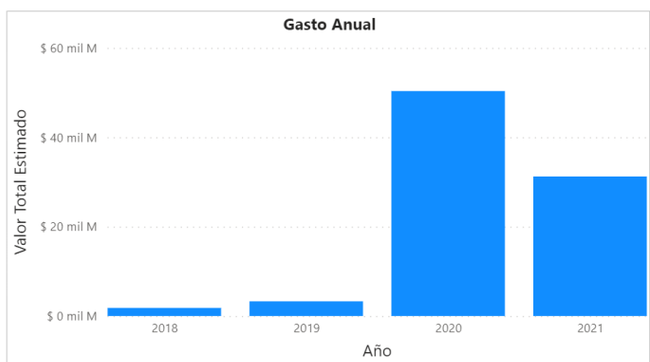
ANÁLISIS DE DEMANDA

Atrás

En primer término, se presentan los resultados de la selección “CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA”, en el periodo 2018-2021.

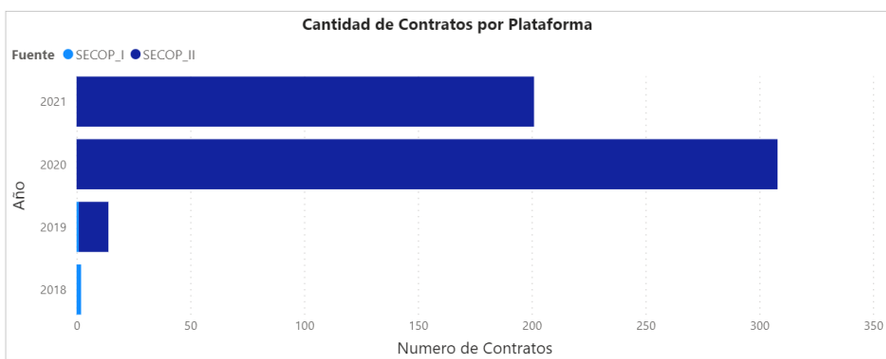




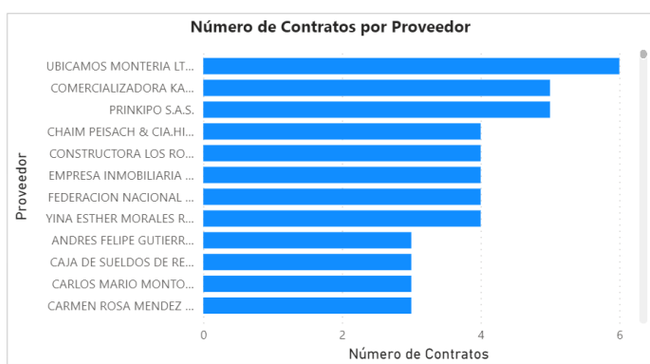


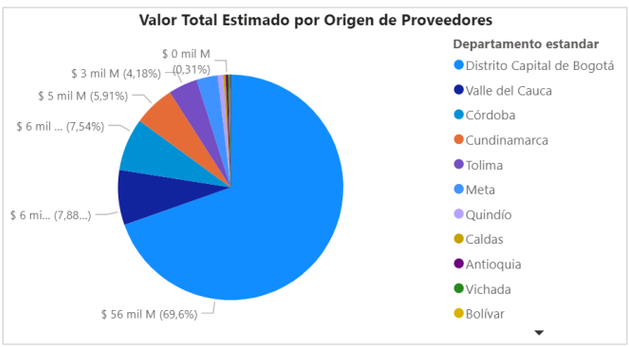


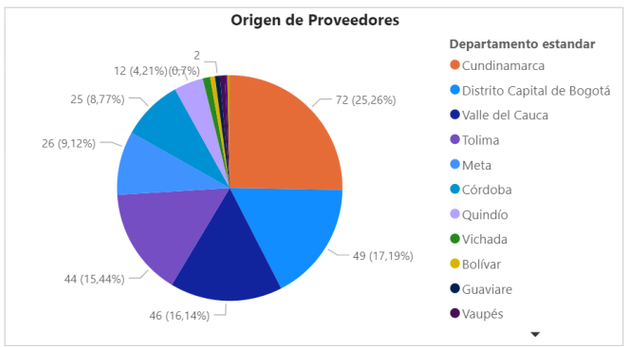




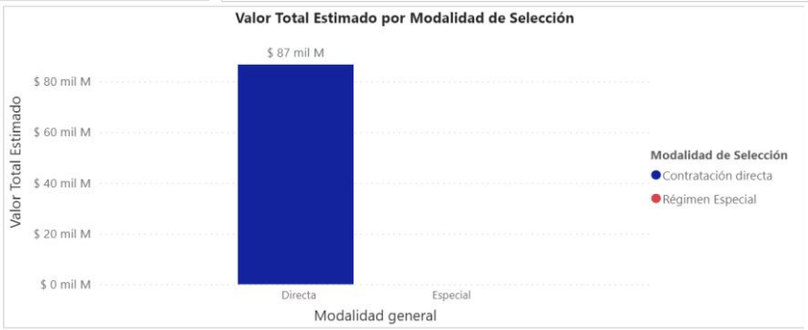








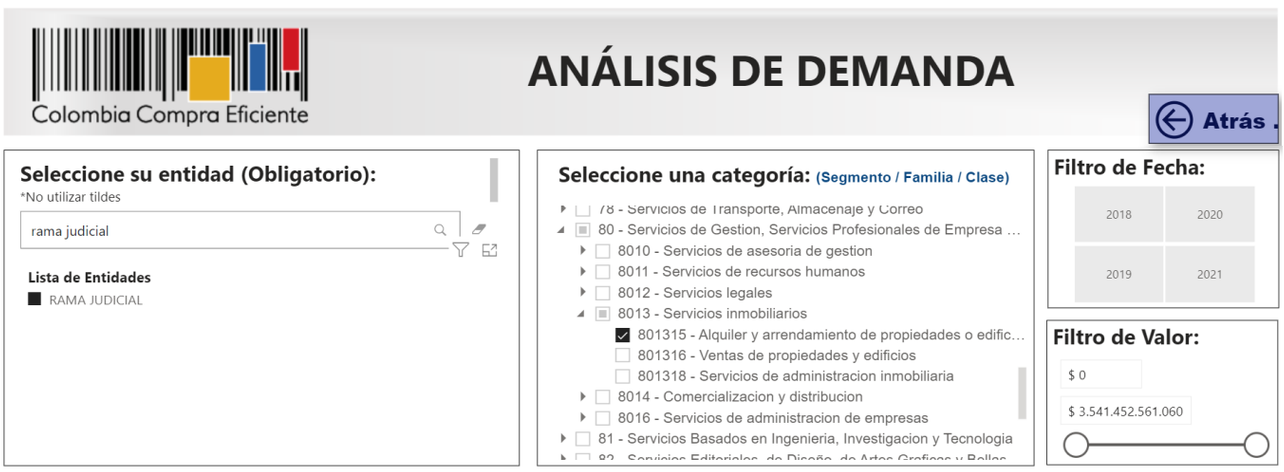


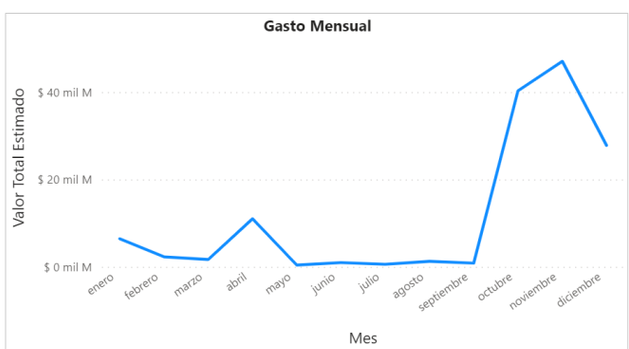


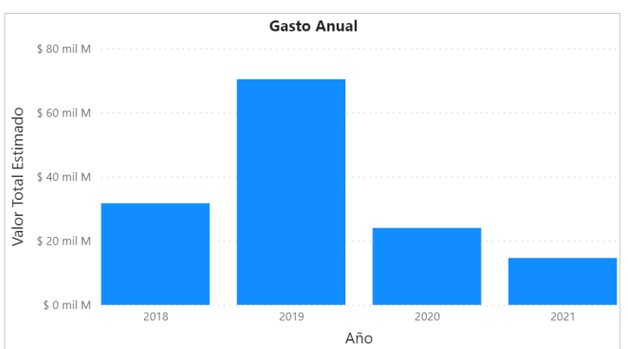
Los principales datos que sobresalen son:

- Los meses de octubre y noviembre son los meses donde se presenta el mayor volumen de contratación.
- En el año 2020 se presentó un incremento sustancial en el valor contratado, comparado con los años 2018 y 2019, disminuyendo levemente en el 2021.
- La totalidad de los contratos se adelanta mediante la plataforma Secop II.
- El origen de los proveedores se encuentra en Cundinamarca (25,26%), Bogotá D.C (17,19), Valle del Cauca (16,14%) y Tolima (15,44%), mientras que dos tercios del valor contratado corresponde a proveedores de Bogotá D.C.
- El 100% de los contratos se desarrollan a través de la modalidad de contratación directa.

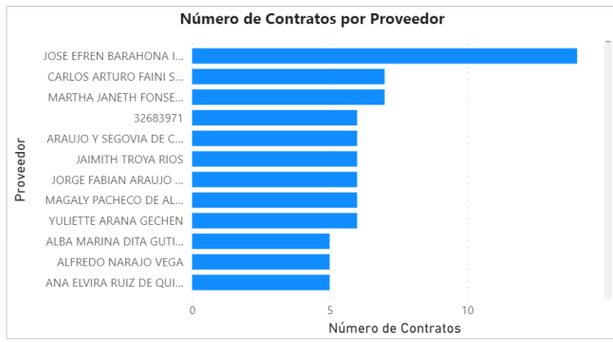
Al seleccionar como entidad “RAMA JUDICIAL”, arroja los siguientes resultados:

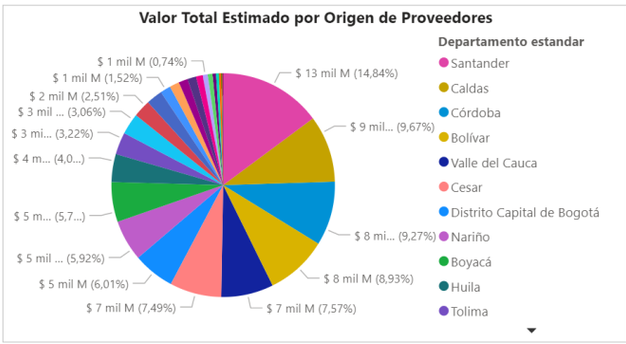


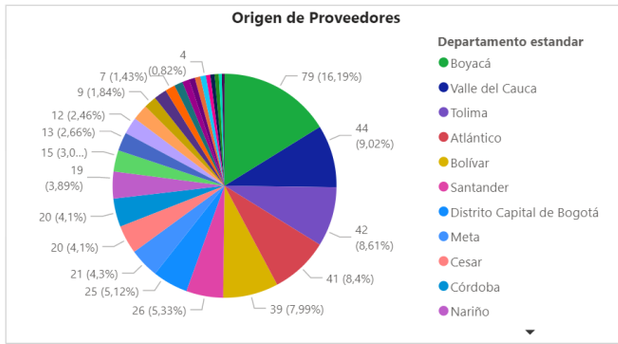


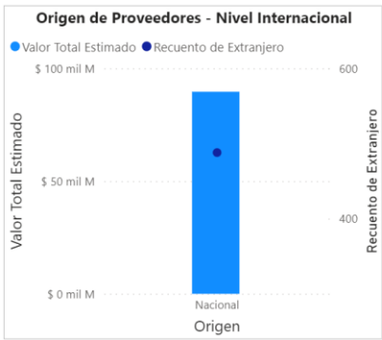












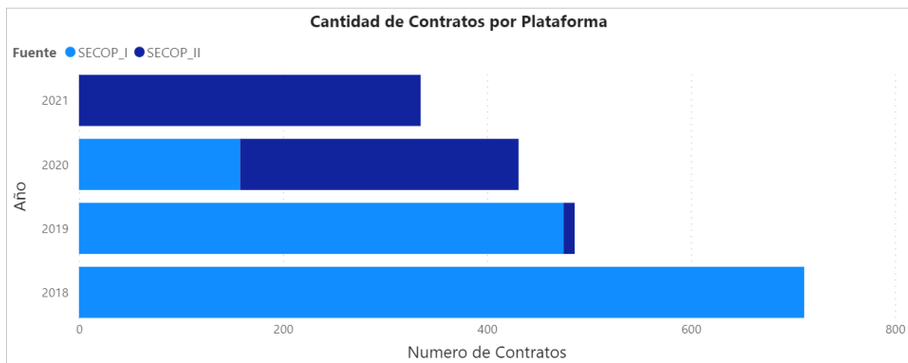


Valor Total Estimado de Contratación

$ 141 mil M

Número Total de Contratos

1963



De acuerdo a la información arrojada, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Para el periodo 2018-2021 se suscribieron 1963 contratos por un monto estimado de 141 mil millones de pesos.
- Los meses de octubre y noviembre son donde se presenta el mayor valor de contratación.
- El 50% de la contratación de los cuatro años corresponde al 2019, donde se presenta un incremento del 125,8% frente al año 2018; para el 2020 disminuye el monto contratado en un 65,7%.
- El 99% de la contratación se adelantó por contratación directa.

2.6.2. Histórico de contratos de la entidad relacionados con el objeto contractual

Con el propósito de adelantar el proceso contractual, se procedió a hacer un análisis de la demanda de otros procesos de contratación similares llevados a cabo por la misma entidad entre los años 2017 y 2021. En ese sentido, la entidad ha celebrado los siguientes contratos, previo proceso de selección:

No. Contrato	Objeto	Valor inicial
085 del 2017	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de los pisos uno, dos, tres, cuatro y cinco del inmueble ubicado en la carrera 12 Nº 15-20 del Barrio Loperena, de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, con destino al funcionamiento de los juzgados primero, segundo, tercero y cuarto de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad con su respectivo centro de servicios judiciales y archivo, la oficina seccional de auditoria interna del Consejo Superior de la Judicatura, los juzgados primero y segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, la sala jurisdiccional disciplinaria de Valledupar, con su secretaria, dos (2) salas de audiencias, archivo y el Consejo Seccional de la Judicatura del Cesar.	$436.140.000
085 del 2017	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de los pisos uno, dos, tres, cuatro y cinco del inmueble ubicado en la carrera 12 Nº 15-20 del Barrio Loperena, de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, con destino al funcionamiento de los juzgados primero, segundo, tercero y cuarto de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad con su respectivo centro de servicios judiciales y archivo, la oficina seccional de auditoria interna del Consejo Superior de la Judicatura, los juzgados primero y segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, la sala jurisdiccional disciplinaria de Valledupar, con su secretaria, dos (2) salas de audiencias, archivo y el Consejo Seccional de la Judicatura del Cesar.	$436.140.000
052 del 2018	Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- dirección Ejecutiva Seccional Administración Judicial de Valledupar: “el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la calle14 no.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los juzgados (primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo) administrativos del circuito de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas)	$84.672.000
049 de 2018	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 16B No. 9-83 de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, para el funcionamiento de los Jugados Civiles del Circuito Especializados en Restitución de Tierras de Valledupar	$121.676.246
052 del 2018	Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- dirección Ejecutiva Seccional Administración Judicial de Valledupar: “el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la calle14 no.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los juzgados (primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo) administrativos del circuito de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas)	$84.672.000
073 de 2018	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de los pisos uno, dos, tres, cuatro y cinco del inmueble ubicado en la carrera 12 Nº 15-20 del Barrio Loperena, de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, con destino al funcionamiento de los juzgados primero, segundo, tercero y cuarto de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad con su respectivo centro de servicios judiciales y archivo, la oficina seccional de auditoria interna del Consejo Superior de la Judicatura, los juzgados primero y segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, la sala jurisdiccional disciplinaria de Valledupar, con su secretaria, dos (2) salas de audiencias, archivo y el Consejo Seccional de la Judicatura del Cesar	$682.272.000
049 de 2018	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 16B No. 9-83 de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, para el funcionamiento de los Jugados Civiles del Circuito Especializados en Restitución de Tierras de Valledupar	$121.676.246
073 de 2018	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de los pisos uno, dos, tres, cuatro y cinco del inmueble ubicado en la carrera 12 Nº 15-20 del Barrio Loperena, de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, con destino al funcionamiento de los juzgados primero, segundo, tercero y cuarto de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad con su respectivo centro de servicios judiciales y archivo, la oficina seccional de auditoria interna del Consejo Superior de la Judicatura, los juzgados primero y segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, la sala jurisdiccional disciplinaria de Valledupar, con su secretaria, dos (2) salas de audiencias, archivo y el Consejo Seccional de la Judicatura del Cesar	$682.272.000
SECOP I- 018 de 2019	Contratar en nombre de La Nación - Consejo Superior de Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de los pisos uno, dos, tres, cuatro y cinco del inmueble ubicado en la carrera 12 Nº 15-20 del Barrio Loperena, de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero, Segundo, Tercero y Cuarto de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad con su respectivo centro de servicios judiciales y archivo, la Oficina Seccional de Auditoria Interna del Consejo Superior de la Judicatura, los Juzgados Primero y Segundo de Pequeñas Causas y	$704.649.780

	Competencias Múltiples, la Sala Jurisdiccional Disciplinaria de Valledupar, con su secretaría, dos (2) salas de audiencias, archivo y el Consejo Seccional de la Judicatura del Cesar.	
SECOP I- 019 de 2019	Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- dirección Ejecutiva Seccional Administración Judicial de Valledupar: "el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la calle14 no.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los juzgados (primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo) administrativos del circuito de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas)	$286.532.114
SECOP I- 018 de 2019	Contratar en nombre de La Nación - Consejo Superior de Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de los pisos uno, dos, tres, cuatro y cinco del inmueble ubicado en la carrera 12 Nº 15-20 del Barrio Loperena, de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero, Segundo, Tercero y Cuarto de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad con su respectivo centro de servicios judiciales y archivo, la Oficina Seccional de Auditoria Interna del Consejo Superior de la Judicatura, los Juzgados Primero y Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, la Sala Jurisdiccional Disciplinaria de Valledupar, con su secretaría, dos (2) salas de audiencias, archivo y el Consejo Seccional de la Judicatura del Cesar.	$704.649.780
SECOP I- 019 de 2019	Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- dirección Ejecutiva Seccional Administración Judicial de Valledupar: "el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la calle14 no.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los juzgados (primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo) administrativos del circuito de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas)	$286.532.114
SECOP I- 21 de 2019	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 16B No. 9-83 de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, para el funcionamiento de los Jugados Civiles del Circuito Especializados en Restitución de Tierras de Valledupar	$125.326.528
SECOP I- 21 de 2019	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 16B No. 9-83 de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, para el funcionamiento de los Jugados Civiles del Circuito Especializados en Restitución de Tierras de Valledupar	$125.326.528
CO1.PCCNTR. 2075535 de 2020	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 12 # 15-32 – Barrio Loperena de la ciudad de Valledupar, con destino al funcionamiento de los cinco (5) Juzgados penales creados en el circuito judicial de Valledupar mediante Acuerdo PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020; así como sus áreas para archivo, salas de audiencias y demás espacios útiles para el desarrollo de las actividades de los servidores judiciales, vinculados a dichos despachos.	$39.428.667
CO1.PCCNTR. 2316727 de 2020	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 12 # 15-32 – Barrio Loperena de la ciudad de Valledupar, con destino al funcionamiento de los cinco (5) Juzgados penales creados en el circuito judicial de Valledupar mediante Acuerdo PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020; así como sus áreas para archivo, salas de audiencias y demás espacios útiles para el desarrollo de las actividades de los servidores judiciales, vinculados a dichos despachos.	$133.280.000
CO1.PCCNTR. 1957805 de 2020	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 16B No. 9-83 de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, para el funcionamiento de los Jugados Civiles del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Valledupar.	$129.086.326
CO1.PCCNTR. 1958309 de 2020	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar el arrendamiento de los pisos uno, dos, tres, cuatro y cinco del inmueble edificio Sagrado Corazón de Jesús, ubicado en la Carrera 12 Nº 15-20 del barrio Loperena, de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, con destino al funcionamiento de los cuatro (4) Juzgados de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad de Valledupar, con su respectivo Centro de Servicios, sala de consultas y áreas de archivo; la Oficina Seccional de Auditoria Interna del Consejo Superior de la Judicatura, los Juzgados Primero y Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, con sus salas de audiencias; la Sala Jurisdiccional Disciplinaria de Valledupar (2 despachos) con su Secretaría, dos (2) salas de audiencias y área de archivo; los dos (2) despachos del Consejo Seccional de la Judicatura del Cesar, con su mesa de entrada (correspondencia) y archivo; así como sala de lactancia y demás espacios útiles	$725.789.273

	para el desarrollo de las actividades de los servidores judiciales, vinculados a la Rama Judicial del Cesar.	
CO1.PCCNTR. 1956946 de 2020	Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, El arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la calle14 No.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los juzgados (primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo) administrativos del circuito de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (5).	$432.950.724
CO1.PCCNTR. 2984308 de 2021	Contratar en nombre de la Nación Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 12 # 15-32 Barrio Loperena de la ciudad de Valledupar, con destino al funcionamiento de los cinco (5) Juzgados penales creados en el circuito judicial de Valledupar mediante Acuerdo PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020; así como sus áreas para archivo, salas de audiencias y demás espacios útiles para	$17.059.840
CO1.PCCNTR. 2980312 de 2021	Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la calle14 No.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas).	$36.945.128
CO1.PCCNTR. 2984321 de 2021	Contratar en nombre de la Nación Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar el arrendamiento del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 16B No. 9-83 de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, para el funcionamiento de los Jugados Civiles del Circuito Especializados en Restitución de Tierras de Valledupar.	$62.236.136
CO1.PCCNTR.2980312 de 2021	Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la calle14 No.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas).	441.609.734

Es importante aclarar que la entidad suele tomar en arriendo inmuebles para agrupar los despachos judiciales por especialidades, con criterio sistémico, de forma tal que facilite a los usuarios la identificación de las sedes y contribuya con el propósito de la entidad de acercarse al ciudadano.

Por este motivo, no existe ningún inmueble en la ciudad de Valledupar que se encuentre arrendado para el funcionamiento de un único despacho.

2.7 ANALISIS DE PRECIOS DEL MERCADO

Como se ha mencionado, la oferta inmobiliaria en la ciudad de Valledupar es amplia y variada tratándose de inmuebles para uso residencial; sin embargo, cuando se trata de inmuebles para uso comercial, con características como las que requiere la Rama Judicial, la situación es distinta.

Téngase presente que 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 96 despachos judiciales y oficinas y 443 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 63% de los despachos judiciales, oficinas y servidores judiciales de la entidad en la ciudad. Los restantes despachos, oficinas y servidores judiciales de la ciudad de Valledupar 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.

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.

El desface que se presenta entre la demanda y la oferta de inmuebles para uso comercial y de oficinas, en la zona céntrica, se ha prestado para la especulación con los precios de los arriendos; de ello da fe los incrementos en los precios de los años anteriores. Por su parte, la construcción de nuevos inmuebles es poca por la falta de espacios para edificar dentro del perímetro y el centro del municipio.

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

Teniendo en cuenta lo anterior, para analizar el mercado y encontrar posibles oferentes que brinden óptimas 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 de Valledupar, se realizó invitación para cotizar el valor del metro cuadrado a 13 inmobiliarias y/o personas naturales propietarias y/o con inmuebles a cargo en la ciudad de Valledupar.

Se solicitó cotización a Inmobiliaria Donde Vivir, Inmobiliaria Marbal SAS, Inmobiliaria Valledupar, Arrendaventas Ltda., Arazi Gestión Inmobiliaria, AVC Inmobiliaria, Construvid Ltda., Inmobiliaria HABITAT, Inversiones del Guatapurí JW S.A, Viva inmobiliaria, El Portal Negocios Inmobiliarios SAS, Inmobiliaria Viva Bien S.A, Inmobiliaria Murgas Arzuaga.

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 de la Olímpica La Ceiba	$ 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 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 397 de 17 de marzo de 2022) 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 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.

Para determinar cuál es la mejor opción para la entidad, debemos traer a colación lo instruido por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial mediante Memorando DEAJIFM21-453:

> *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.*

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 las 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 en razón de la ubicación del inmueble (Frente al Palacio de Justicia), se tiene que los demás inmuebles ofertados, no ofrecen ventajas ni mejoras significativas que justifiquen 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 de 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 Inversiones del Guatapurí S.A.S, mantiene el costo promedio por despacho, es decir$4.600.000 aprox. Para un canon total mensual de CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTI OCHO PESOS ($41.545.128) para la vigencia 2022 y CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($43.331.568) para el año 2023, (incremento del 4,3%), incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley.

2.8 RIESGOS

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgos realizado (ver anexo), la entidad no exigirá ninguna garantía a cargo del arrendador:

No obstante, el arrendador para efectos de la suscripción del contrato, deberá aportar certificado o póliza que acredite que el inmueble objeto del contrato se encuentra debidamente asegurado.

2.9 CONCLUSIÓN

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar analizó desde diferentes ópticas el comportamiento del sector donde se desenvuelve económicamente potenciales proveedores de los bienes inmuebles que requiere la entidad. Este análisis incluyó aspectos técnicos, regulatorios, comerciales, jurídicos, económicos, así como las contrataciones desarrolladas por la Rama Judicial con similar objeto al de la convocatoria ahora pretendida.

Teniendo en cuenta la oferta inmobiliaria del municipio, el Plan de Austeridad del Gasto y las directivas sobre arriendo de inmuebles, se determinó que:

- El sector inmobiliario de la ciudad de Valledupar tiene la oferta de inmuebles suficiente para satisfacer las necesidades y las características de espacio y especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar.
- La entidad solicitó a diferentes personas naturales y jurídicas que ofertaran inmuebles que pudieran servir para satisfacer la necesidad de la entidad.
- Se recibieron 4 alternativas con espacios y ubicación favorable a la entidad.
- La Dirección Ejecutiva de Administración judicial a través de Memorando DEAJIFM21-453 instruyó (1) que l*os 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) que, d*e manera preferente, estos inmuebles deben contar con red regulada de energía eléctrica para evitar daños ante variaciones de la corriente eléctrica. (3) que 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.*
- En el marco del Sistema Integrado de Gestión de la Calidad y el Medio Ambiente -SIGCMA-, se plantea la necesidad y la importancia 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, debe propenderse porque estas instancias estén lo más cercano posible.
- Los pisos primero(oficinas), segundo, tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202,203 y 204 del piso segundo del Edificio Torre, es la alternativa que brinda mejor integración de los despachos en mención con su superior funcional –Tribunal Administrativo del Cesar ubicado en el Palacio de Justicia–.
- Los pisos primero (oficinas), segundo, tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202,203 y 204 del piso segundo del Edificio Torre, es económicamente más favorable a la entidad por cuanto no requiere la inversión de recursos en adecuación de cableado estructurado, espacios para salas de audiencia y la instalación de los sistemas de audio y video, que la que actualmente se tiene en arriendo, vigilancia o medios tecnológicos para reforzar la seguridad como cámaras o CCTV.
- La opción más recomendable para la entidad es tomar en arriendo pisos primero(oficinas), segundo, tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202,203 y 204 del piso segundo del Edificio Torre, ubicado en la calle 14 con carrera 14 esquina, ofertado por Inversiones del Guatapurí.

En ese orden de ideas, el resultado de los diferentes componentes abarcados por este estudio, servirán de insumo para la elaboración del documento de estudios previos, de que trata el artículo 2.2.1.1.2.1.1 de Decreto 1082 de 2015, teniendo en cuenta la inclusión en tales cuerpos documentales de los requisitos habilitantes contenidos en el artículo 5 de la Ley 1150 y desarrollados en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, con el propósito que exista coherencia, proporcionalidad y razonabilidad en la exigencia de los mismos, facilitando a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar-Cesar seleccionar la oferta más favorable, en términos de selección objetiva, para la escogencia del proveedor.

Elaboró	**SILVANA DAZA DAZA** Profesional Universitario Área Administrativa y Financiera	