ANÁLISIS DEL SECTOR

OBJETO: Arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Carrera 96 G No. 17 B – 49 en la ciudad de Bogotá, el cual consta de un área de 4.259,75 mts2, con matrícula Inmobiliaria No. 50C-1828704, para el servicio y funcionamiento del archivo de expedientes de los Despachos Judiciales de Bogotá a cargo de la Dirección Seccional Bogotá – Cundinamarca y Amazonas.

ESPECIFICACIONES TECNICAS:

ítem	Espacios	Área Disponible (M2)	Despachos que funcionan en el inmueble	Plazo	Valor total
1	Carrera 96 G No. 17 B – 49	4.259,75	Archivo	1 Mes y 15 días	$80.357.059

MODALIDAD DE SELECCIÒN: Contratación Directa

INTRODUCCIÓN

Corresponde al Consejo Superior de la Judicatura a través de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá, Cundinamarca y Amazonas, tomar en arrendamiento los inmuebles, oficinas y locales destinados al servicio y funcionamiento de los despachos Judiciales en la ciudad de Bogotá, Municipios de Cundinamarca y Amazonas.

Teniendo en cuenta que esta Entidad debe coadyuvar por el buen desempeño de las funciones propias de los diferentes Despachos Judiciales y Sedes Administrativas de la Entidad, se realizó el análisis que se presenta en este informe para determinar las condiciones de una eventual contratación, con el fin de tomar en arrendamiento los inmuebles que se requieren para la ubicación y funcionamiento de los Juzgados Municipales a cargo de la Entidad.

Actualmente, esta Dirección Ejecutiva Seccional, no cuenta con inmuebles suficientes de su propiedad para el funcionamiento de las actividades propias de los Despachos Judiciales, centro de servicios administrativos y el archivo de expedientes de la Rama Judicial de Bogotá y Cundinamarca, y como órgano técnico y administrativo que tiene a su cargo la ejecución de las actividades administrativas de la Rama Judicial, se ve en la necesidad de suscribir contrato de arrendamiento, para garantizar el acceso a la justicia mediante espacios físicos adecuados.

Es importante precisar que el inmueble ubicado Carrera 96 G No. 17 B – 49 en la ciudad de Bogotá, viene siendo objeto de contratación desde hace varios años, para el funcionamiento de los Archivos.

Es pertinente manifestar, que si los inmuebles son aptos para el funcionamiento de la Administración de Justicia, no es favorable realizar traslados cada año a inmuebles diferentes, (en caso de encontrar un inmueble que se ajuste a las características del actual y se pueda realizar una comparación objetiva), toda vez que el traslado genera gastos administrativos elevados, como lo son: transporte, operarios, traslados de líneas telefónicas, conectividad y demás logística; además el costo que le genera a la Nación detener la justicia por el cierre de un Despacho Judicial, en virtud de un traslado que se realiza de acuerdo a la experiencia que tenemos, mínimo en tres días, lo que resulta muy oneroso y genera congestión.

Adicionalmente la atención de las necesidades señaladas en el presente proceso se orienta a dar cumplimiento a los siguientes lineamientos estratégicos definidos en el Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2019-2022 “Justicia Moderna con Transparencia y Equidad”:

> ***Pilar Estratégico De Justicia Cercana Al Ciudadano Y De Comunicación***
>
> *Orientado a la “meta visibilizar la Rama Judicial como una entidad orientada al acercamiento de la justicia a la ciudadanía”, mejorando el acceso a la justicia, definido en los impactos buscados de este pilar.*
>
> ***Pilar Estratégico De Carrera Judicial, Desarrollo Del Talento Humano Y Gestión Del Conocimiento***
>
> *Este pilar está orientado a “(…)* ***la adecuación de ambientes laborales propicios que favorezcan las condiciones de salud,*** *con el fin de lograr altos niveles de desempeño, cumplimiento de las metas institucionales y* ***satisfacción de las expectativas de los usuarios del servicio****.” (Negrilla y cursiva fuera del texto)*

En este orden de ideas, y en razón a que la entidad no cuenta con instalaciones propias para su funcionamiento, es necesario volver a suscribir contrato de arrendamiento del inmueble donde se ubica el Despachos Judiciales y Sedes Administrativas en la ciudad de Bogotá, con el fin de

garantizar una continua y eficiente prestación del servicio por parte de la DESAJ, para lo que resta de la presente vigencia.

ASPECTOS GENERALES

Respecto a los servicios inmobiliarios, estos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios, los cuales *"(…) engloban no los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas…".*
El sector terciario es el más importante en las economías desarrolladas, es decir es una economía con una estructura basada en los servicios. Es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y a la comunicación de la información.
Este sector está compuesto de las partes "*blandas*" de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía. Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia y el debate entre otros. Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario[8]:

- Gobierno
- Salud / hospitales
- Eliminación de desechos
- Educación
- Banca
- Seguros
- Servicios Financieros
- Servicios Legales
- Medios de Comunicación
- Ventas al por menor
- Casinos
- Turismo
- Franquicias
- **Inmobiliarias** (Subrayado y Negrilla fuera de texto)
- Seguridad
- Hotelería
- Telecomunicaciones
- Transporte
- Comunicación
- Mercadeo

Clasificación industrial de las actividades del sector terciario (según entidades estadísticas):

- Comercio al por menor y al por mayor
- Transporte y almacenamiento
- Transporte aéreo
- Alojamiento y servicios de comida
- Información y comunicaciones
- Actividades financieras y de seguro
- Actividades inmobiliarias
- Actividades profesionales, científicas y técnicas
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo
- Administración pública y defensa
- Educación
- Actividades de atención de la salud humana y asistencia social
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación
- Actividades de asociación

1. Económico

1.1. INDICADORES ECONOMICOS Y FINANCIEROS EN COLOMBIA

En cumplimiento al Decreto 1082 de 2015, la Entidades tienen el deber de conocer el mercado del sector que atañe a la necesidad que se adelante, de cara a ello se trae inicialmente los indicadores macroeconómicos del DANE, así:



[8] Actividades Terciarias. Fuente virtual: https://www.actividadeseconomicas.org/2012/02/actividades-terciarias.html

Fuente virtual: https://www.dane.gov.co/

1.1.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO PIB

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

• Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 23,3% (contribuye 4.4 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 20,3% (contribuye 2,5 puntos porcentuales a la variación anual).

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 9,0% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,5%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

• Actividades financieras y de seguros crece 14,1%.

• 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 crece 5,2%.

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,1%.

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

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
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,0	-0,8	1,9
Explotación de minas y canteras	0,0	0,7	-0,1
Industrias manufactureras	20,3	15,6	2,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	7,2	6,1	1,8
Construcción	9,4	7,0	2,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	23,3	19,2	1,5
Información y comunicaciones	17,2	18,8	1,8
Actividades financieras y de seguros	11,4	4,1	14,1
Actividades inmobiliarias	1,9	2,0	0,1
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	12,3	11,1	1,3
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	9,0	7,7	3,1
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	36,5	37,0	5,2
Valor agregado bruto	**12,6**	**10,5**	**1,7**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	13,3	12,3	2,8
Producto Interno Bruto	**12,6**	**10,6**	**1,5**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Actividades inmobiliarias

En el segundo trimestre de 2022pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,1%, respecto al trimestre inmediatamente anterior:

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

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

Fuente virtual: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IItrim22_producion_y_gasto.pdf

1.1.2 IPC – INDICADOR PRECIOS DEL CONSUMIDOR

El IPC es una investigación estadística que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final que demandan los consumidores. El indicador es utilizado para la toma de decisiones, al tiempo que permite analizar situaciones de carácter económico.
En el mes de julio de 2022, el IPC registró una variación de 0,81% en comparación con junio de 2022, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,81%): Prendas de vestir y calzado (3,60%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,17%), Transporte (0,96%), Salud (0,88%) y por último, Restaurantes y hoteles (0,83%). Por debajo se ubicaron: Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,75%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,56%), Bienes y servicios diversos (0,53%), Recreación y cultura (0,31%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,23%), Información y comunicación (0,09%), y por último Educación (0,00%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Julio 2021 – 2022

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2021		2022	
		Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,18	0,01	3,60	0,12
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,38	0,06	1,17	0,22
Transporte	12,93	0,23	0,03	0,96	0,12
Salud	1,71	0,27	0,00	0,88	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,80	0,08	0,83	0,08
TOTAL	100,00	0,32	0,32	0,81	0,81
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,23	0,01	0,75	0,03
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,31	0,10	0,56	0,18
Bienes y servicios diversos	5,36	0,31	0,02	0,53	0,03
Recreación y cultura	3,79	0,38	0,01	0,31	0,01
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,27	0,00	0,23	0,00
Información y comunicación	4,33	-0,11	0,00	0,09	0,00
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00

Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,81%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Transporte, Prendas de vestir y calzado y Restaurantes y hoteles, las cuales aportaron 0,72 puntos porcentuales a la variación total.

Fuente virtual: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_jul22.pdf

Frente al índice de precios al consumidor (IPC), las condiciones macroeconómicas que se tendrán durante el plazo de ejecución del contrato, incluidas todas sus etapas, es previsible que cambien y presenten variaciones frente a la situación actual. Para evidenciar el entorno cambiante es necesario hacer un análisis prospectivo, teniendo en cuenta ciertos factores económicos, que pueden dar origen a cambios en variación de los gastos, costos e inversiones necesarias para la ejecución del contrato o sobrevinientes en desarrollo del mismo, sin perjuicio de que puedan darse otros que influencien los costos, gastos e ingresos, o que sea necesario hacer un análisis prospectivo en series de tiempo que contemplen fechas anteriores.

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS

GOBIERNO DE COLOMBIA

Colombia, Indice de Precios al Consumidor (IPC)

Variaciones porcentuales
2003 - 2022

AÑO 2022, MES 09 — **Base Diciembre de 2018 = 100.00**

Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enero	1,17	0,89	0,82	0,54	0,77	1,06	0,59	0,69	0,91	0,73	0,30	0,49	0,64	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41	1,67
Febrero	1,11	1,20	1,02	0,66	1,17	1,51	0,84	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63
Marzo	1,05	0,98	0,77	0,70	1,21	0,81	0,50	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00
Abril	1,15	0,46	0,44	0,45	0,90	0,71	0,32	0,46	0,12	0,14	0,25	0,46	0,54	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59	1,25
Mayo	0,49	0,38	0,41	0,33	0,30	0,93	0,01	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00	0,84
Junio	-0,05	0,60	0,40	0,30	0,12	0,86	-0,06	0,11	0,32	0,08	0,23	0,09	0,10	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05	0,51
Julio	-0,14	-0,03	0,05	0,41	0,17	0,48	-0,04	-0,04	0,14	-0,02	0,04	0,15	0,19	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32	0,81
Agosto	0,31	0,03	0,00	0,39	-0,13	0,19	0,04	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45	1,02
Septiembre	0,22	0,30	0,43	0,29	0,08	-0,19	-0,11	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	0,72	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38	0,93
Octubre	0,06	-0,01	0,23	-0,14	0,01	0,35	-0,13	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	0,68	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01	
Noviembre	0,35	0,28	0,11	0,24	0,47	0,28	-0,07	0,19	0,14	-0,14	-0,22	0,13	0,60	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50	
Diciembre	0,61	0,30	0,07	0,23	0,49	0,44	0,08	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73	
En año corrido	6,49	5,50	4,85	4,48	5,69	7,67	2,00	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	10,08

Fuente: DANE.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 5 de Octubre de 2022

Fuente virtual: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc

La variación en lo corrido del 2022 ha sido positiva, aunque se mantenga a la baja. El incremento del arrendamiento de inmuebles dedicados para vivienda está regulado por la ley 820 de 2003, que prohíbe aumentos más allá del IPC del año inmediatamente anterior, correspondiendo para la vigencia 2021 en un 5.61%.

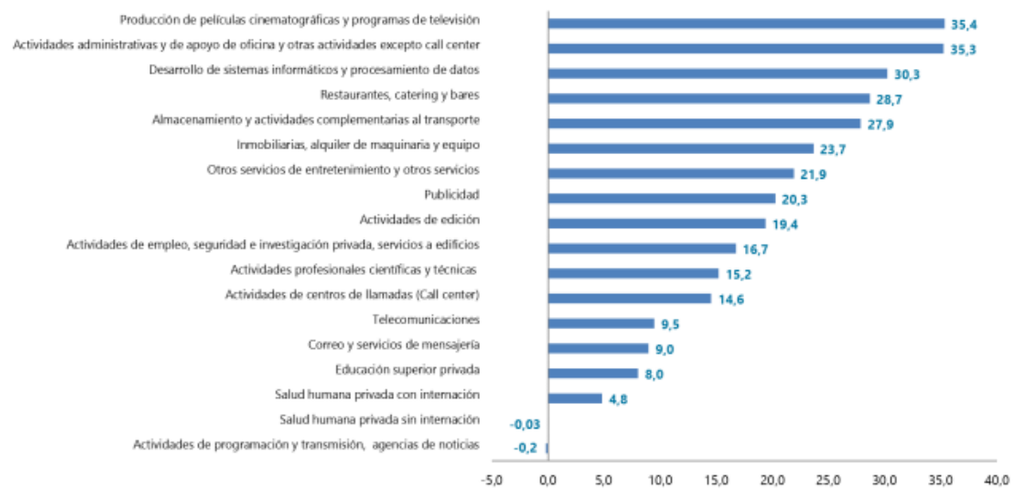
1.2 ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS

La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo.

De acuerdo con el DANE en su encuesta mensual de servicios, mediante la cual se obtiene la información de las variables principales del sector de servicios nos refleja

Julio de 2022

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Julio 2022ᵖ



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

Fuente virtual: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_julio_22.pdf

1.2.1 EVOLUCION GENERAL DE LOS SUBSECTORES DE SERVICIOS

En lo corrido del año de 2022 hasta julio, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, diecisiete presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2021

Enero - julio 2022ᵖ / enero - julio 2021

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	38,4	11,0	7,1
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	16,0	5,2	6,9
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	41,7	15,5	13,5
J	Divsión 58	Actividades de edición	29,7	-3,1	9,5
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	132,0	13,9	29,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	18,3	3,4	8,1
J	División 61	Telecomunicaciones	13,2	3,4	8,7
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	26,6	17,1	12,9
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	17,7	5,7	10,3
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	31,0	5,9	8,6
M	Clase 7310	Publicidad	29,6	9,9	10,6
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,7	7,3	10,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	11,5	7,9	5,2
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	21,5	3,0	9,5
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,5	4,9	4,5
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	9,3	3,6	6,8
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	4,5	3,0	7,8
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	27,9	8,4	12,7

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.

Fuente virtual: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_junio_22.pdf

Siendo el servicio inmobiliario uno de los subsectores de servicios con variación positiva del 24.2% comparado con la vigencia 2021 para el mes de julio de 2022.

2. TECNICOS

En la actualidad la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá - Cundinamarca, no cuenta con la disponibilidad de espacios propios en el la cuidad de Bogotá, para el funcionamiento de despachos judiciales que se requieren, así que, le corresponde a esta Dirección celebrar los contratos de arrendamiento a que haya lugar, para poder cumplir el principio de administrar justicia, de manera eficaz e ininterrumpida, más aun si tenemos en cuenta que el acceso a la justicia en la actualidad se ha convertido en derecho fundamental, razón por la cual se debe brindar todas las garantías de comodidad, amplitud, seguridad y estabilidad necesarios para la adecuada prestación de este servicio.

El propósito de esta Dirección Ejecutiva Seccional es adelantar en las sedes judiciales la inclusión respecto a la Ley 1618 de 2013 garantizando el pleno ejercicio de las personas con discapacidad, promoviendo el acceso a la administración de justicia con una “participación plena” y en el desarrollo de “igualdad”. Esto significa oportunidades iguales a las de toda la población, y una participación equitativa en el mejoramiento de las condiciones de vida resultante al acceso adecuado al mismo.

Es por lo anteriormente señalado que esta Seccional ha tratado de implementar en los despachos judiciales modernos, tecnologías de punta y una adecuada infraestructura, pero sobre todo, con una organización estructurada, con personal eficiente y permanentemente capacitado que brinde un adecuado soporte de apoyo a su labor de Administrar Justicia reduciendo el tiempo de duración de los procesos judiciales y ofreciendo un servicio de Justicia eficiente, pero igualmente garantizando a nuestros servidores un apropiado espacio laboral.

Para el funcionamiento de Despachos Judiciales y Sedes Administrativas, que dicho inmueble cuente con los servicios públicos (agua, alcantarillado, energía) y conexiones para Internet, Adicionalmente que se encuentre en una zona de fácil acceso para todos los ciudadanos.

3. LEGAL

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993 fue concebida para convertirse en el marco normativo de la actividad estatal en lo referente al tema de la contratación, es por lo anteriormente señalado que el artículo 13 señala que: “…*De la normatividad aplicable a los contratos estatales. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se*

regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley. (Subrayado fuera de texto) …".

A la luz de lo dispuesto en el artículo 32 de la preceptiva anterior *"…Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, en el* ***derecho privado*** *o en disposiciones especiales,* ***o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad (Negrilla fuera de texto) …".***

Así mismo el artículo 40 de la norma citada preceptúa lo siguiente: *"…Del contenido del contrato estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*
Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.
En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración…"

La Ley 1150 de 2007, por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos; establece en el artículo 2 numeral 4, literal i) Que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

De conformidad con del Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 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:*

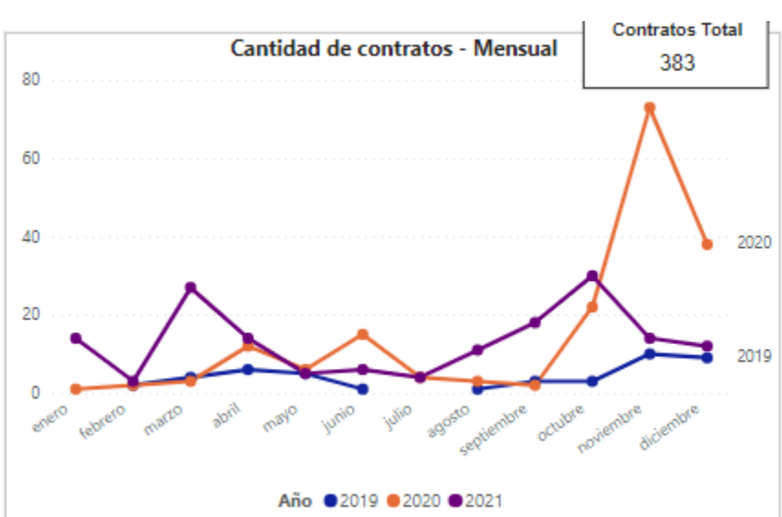
1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la entidad estatal requiere el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios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

El presente proceso y el futuro contrato que se suscriba, estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se regirán por las siguientes normas Ley 80 de 1993; Ley 1150 de 2007; Ley 1474 de 2011; Decreto 1082 de 2015, las normas orgánicas del presupuesto, las disposiciones cambiarias, el Estatuto Tributario y demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten. En lo que no se encuentra particularmente regulado se aplicarán las normas del Derecho Contencioso Administrativo, Derecho Comercial, Civil y Laboral vigentes.
También del Acuerdo No. PCSJA19-11339 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura y la Resolución 7025 de 2019 "Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial", proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

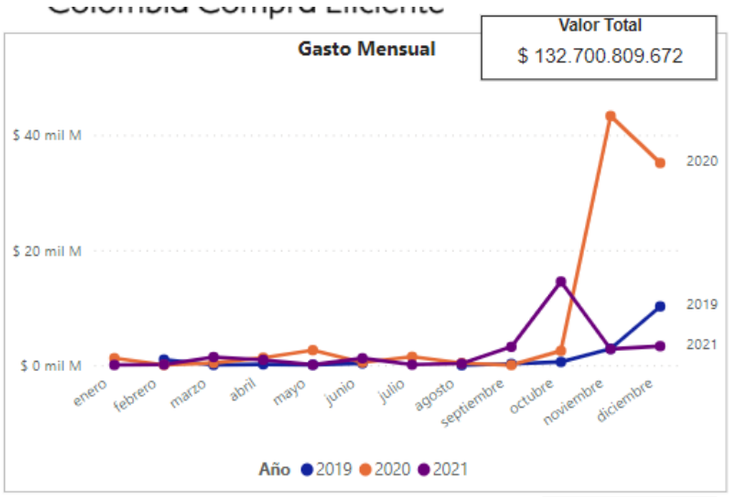
3. ANALISIS DE LA DEMANDA

Con el fin de analizar el histórico en el comportamiento de adquisición de bienes y servicios de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá, Cundinamarca y Amazonas, se procede a utilizar la herramienta para el Análisis de Demanda de la Agencia Nacional de Contratación Pública, para el periodo comprendido entre enero de 2018 a diciembre de 2021, el cual arroja que:

La entidad para ese periodo celebró por medio de la plataforma SECOP II, 383 contratos de diferente tipología

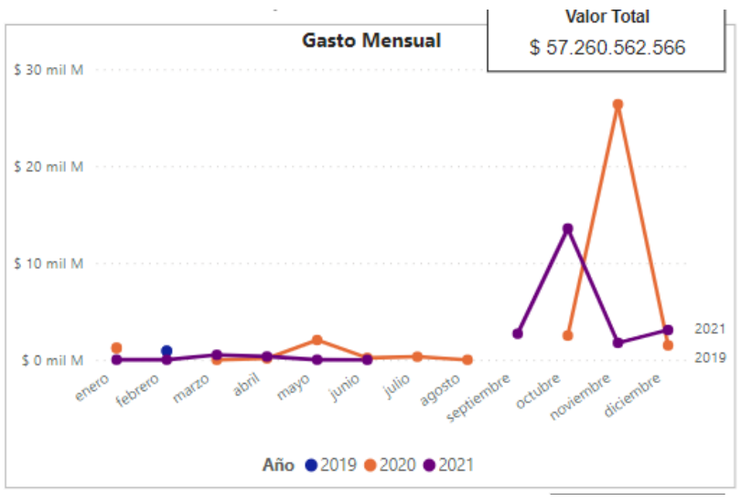


Siendo el mes de noviembre de 2020 con la mayor cantidad de contratos suscritos 73, mientras que para el año 2019 fueron 10 y para la vigencia 2021 con 14 contratos, comprometiendo $132.700.809.672 pesos.

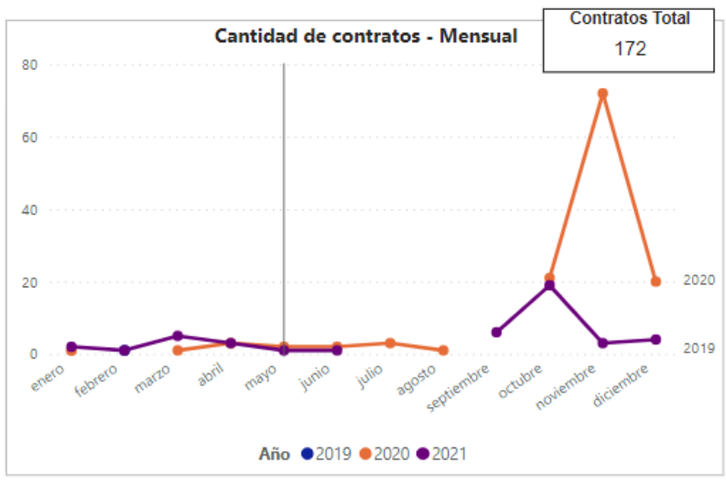


Como respuesta a la contratación realizada en noviembre de 2020 para ese mes se adjudicaron contratos por $43.306.375.264 pesos.

Sin embargo, lo relacionado con el arrendamiento de inmuebles, la entidad ha celebrado contratos por $57.260.562.566 pesos entre los años 2019 y 2020, como se refleja en la siguiente gráfica:



Para comprometer los recursos destinados para el arrendamiento de inmuebles, se adjudicaron 172 contratos de arrendamiento entre el 2019 y el 2021. Siendo el mes de noviembre de 2020 con la mayor cantidad de contratos celebrados, 72 contratos de arrendamiento.

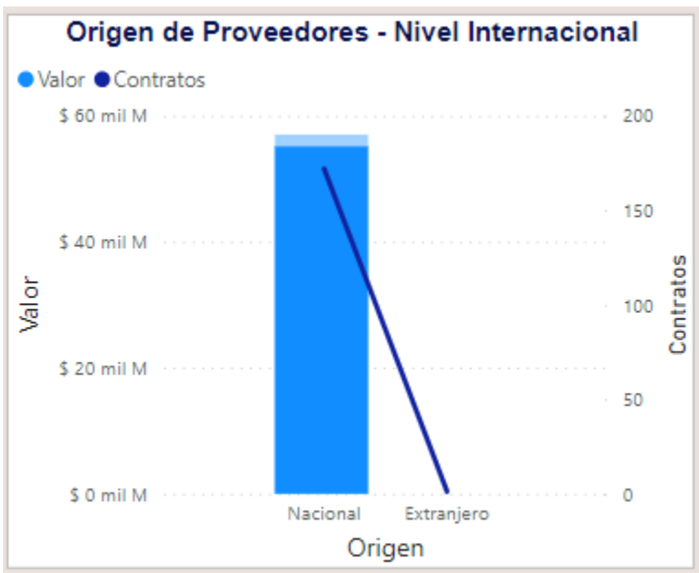


Estos 72 contratos corresponden al 59.97% de partición frente al total de la contratación realizada para la vigencia 2020.

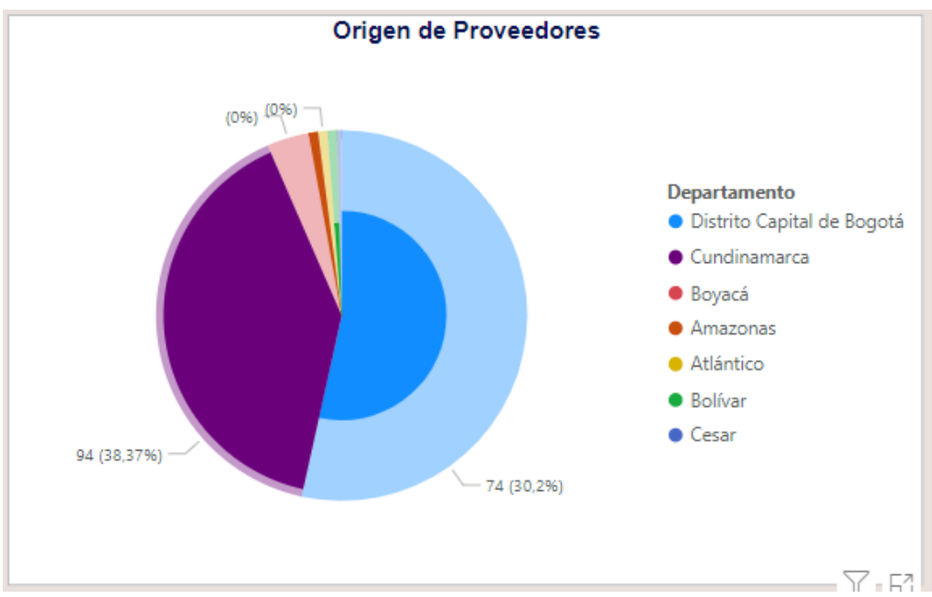
Los proveedores seleccionados se encuentran entre personas naturales en la mayoría de los casos y personas jurídicas en los contratos de mayor valor.



El origen de los proveedores es 99.9% de origen nacional, solo 1 de los contratos suscritos entre los años 2019 al 2021 es de origen extranjero.



De los proveedores nacionales el 38.37%pertenecen a Cundinamarca y el 30.2% de la ciudad de Bogotá.



Todos suscritos por modalidad de contratación directa.

Fuente:
https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiZGM0NzAyYjAtNTFmMy00MjYzLTg5ODAtZWUxNDYxMDlkZmZkIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

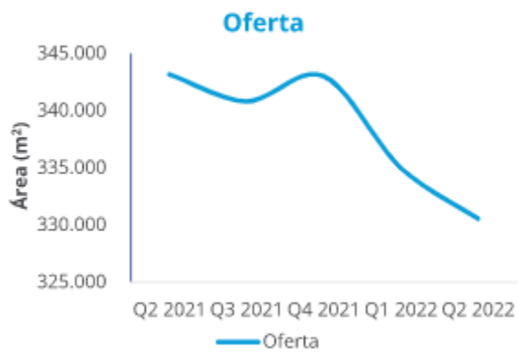
3. ANALISIS DE LA OFERTA

A nivel nacional y ante la reactivación económica post pandemia el país ha registrado un comportamiento positivo, proyectando un crecimiento del PIB de un 6.1%, ya que la economía colombiana se ha recuperado considerablemente.

En base al último informe del Observatorio de Desarrollo Económico de Bogotá (ODEB), la ciudad tuvo un crecimiento en comparación al primer trimestre del año inmediatamente anterior, esto gracias a la reactivación y al aumento de la demanda la ciudad presentó un incremento en sectores de la industria y comercio de bienes y servicios, conllevando a que los índices de desempleo en el primer trimestre del 2022 fueran del 14.6%, disminuyendo en 5.3 puntos porcentuales frente al resultado del trimestre anterior según el DANE, generando una visión positiva.

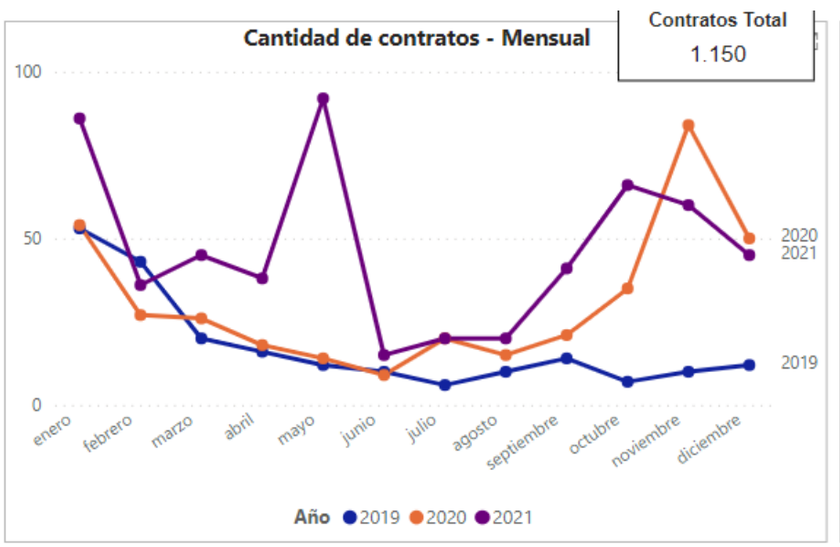
Frente al segmento de oficinas para el segundo trimestre de 2022, este no es ajeno a la recuperación que ha presentado la región y el país, mejorando su comportamiento comparando con el año inmediatamente anterior.

Como se tenía previsto, el retorno a las oficinas se ha visto en mayor medida durante el segundo trimestre de 2022, fruto de la vacunación y controles sanitarios realizados por el gobierno nacional y distrital. Por lo anterior Bogotá presenta una tendencia decreciente en materia de vacancia de espacios corporativos, culminado el primer trimestre con una oferta de oficinas de 330.556 M2, equivalentes a una disminución del 3.68% frente al 2021.



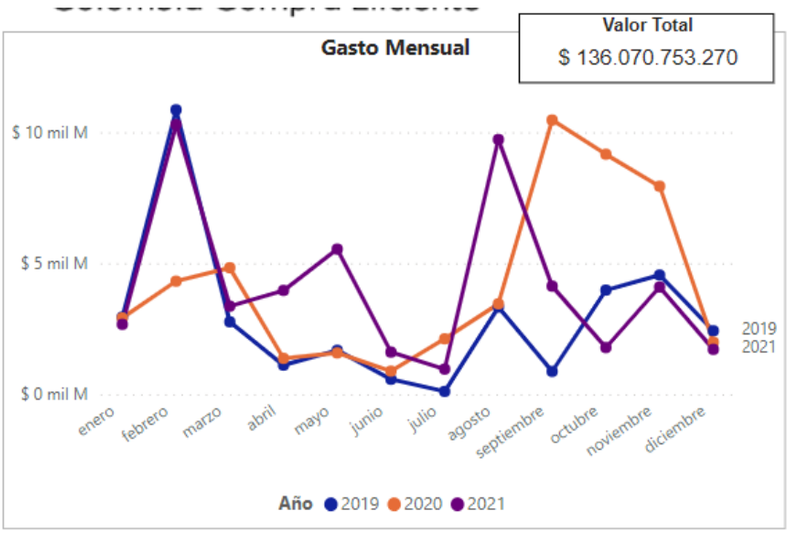
Fuente: https://viewer.joomag.com/bog-free/0873257001658853202?short&submissionGuid=68c08fcb-b356-482b-8419-a7d969fb8e4e&_hsfp=3007365319&_hssc=251652889.1.1665419938734&_hstc=251652889.e43af6f28a5f2af2da79e166e8ef8e78.1661263159078.1661263159078.1665419938734.2

Con el propósito de verificar los proveedores que han suscritos contratos de arrendamiento dentro del sector de servicios inmobiliarios, utilizamos la herramienta que el Agencia Nacional de Contratación Pública, ha diseñado para analizar la oferta del mercado inmobiliario para la vigencia 2019 a 2021, arrojando que durante las vigencias mencionadas se celebraron 1.150 contratos



Estando el pico en los meses de noviembre de 2020, igual que en la DESAJ y en el mes de mayo de 2021. Cabe mencionar que para el año 2019 se celebraron 213 contratos 151 de estos en plataforma SECOP I y los 62 restantes en plataforma SECOP II, para el año 2020 se celebraron 373 contratos 110 de estos en plataforma SECOP I y los 263 restantes en plataforma SECOP II y para el año 2021 se celebraron 564 contratos 82 de estos en plataforma SECOP I y los 482 restantes en plataforma SECOP II.

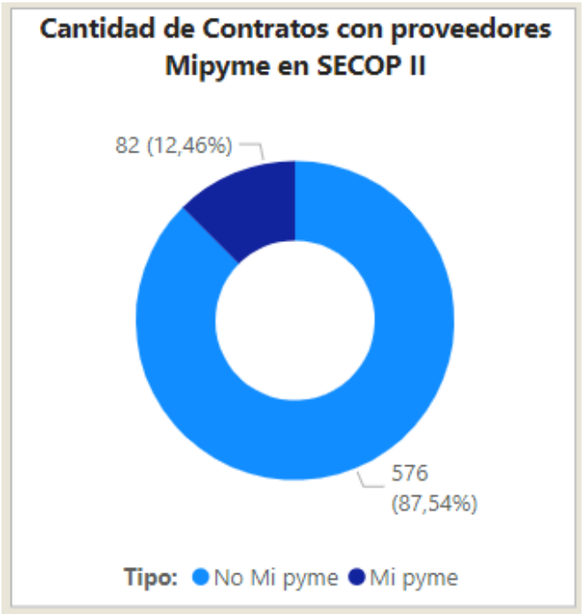
El total de los contratos celebrados es por la suma de $136.070.753.270 pesos.



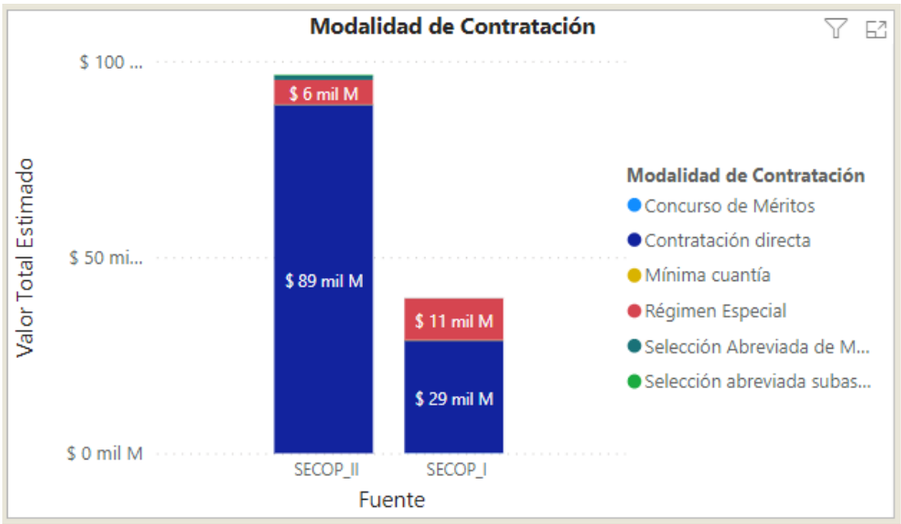
Teniendo los puntos más altos en el mes de febrero para el año 2019 con $10.857.612.677 pesos, para el año 2020 en el mes de septiembre con $10.1466.657.688 pesos y para el año 2021 con $ 10.290.247.054 pesos.

En la plataforma se suscribieron los 1150 contratos con 707 proveedores, estos proveedores ubicados en el país.

La cantidad de contratos suscritos con No Mypime es del 87.54% equivalente a 576 proveedores, el 12.46% corresponde a 82 proveedores Mypime.



La contratación realizada fue en su gran mayoría por modalidad de Contratación Directa, tanto en plataforma SECOP I, como en SECOP II.



Solo en un porcentaje mínimo de dicha contratación se realiza por régimen especial.

3. VERIFICACIÓN ACUERDO MARCO DE PRECIOS

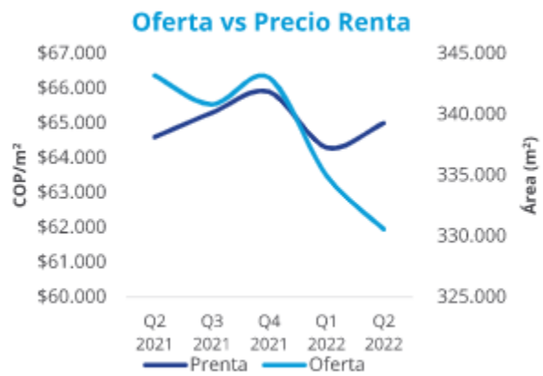
En observancia al Decreto 310 de 2021 donde debemos verificar si el servicio o bien a adquirir se encuentra incluido en alguno de los Acuerdo Marco de Precios vigente.

Es preciso mencionar que los Acuerdos Marco de Precios son de uso obligatorios para las entidades de la rama ejecutiva del poder público, en el Orden Nacional, que están sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Sin perjuicio de que los Organismos Autónomos y de las Ramas Legislativa y Judicial, así como las Entidades Territoriales, puedan adherir a los Acuerdos Marco de Precios.

Por lo anterior, se procede a realizar dicha verificación arrojando como conclusión que los servicios inmobiliarios no se encuentran en ninguno de los Acuerdo Marco Vigentes a la fecha.

4. ESTUDIO DE MERCADO

El segmento del mercado inmobiliario ha crecido un 0.57% frente al año anterior, y en relación a los precios de renta se ha registrado durante el último año un comportamiento oscilante entre los $64.000 pesos el M2 y $66.000 pesos el M2. Lo que se traduce a un crecimiento de. 0.93% respecto al segundo trimestre de 2021. Este comportamiento se encuentra alineado con la dinámica de oferta y demanda observada en el primer semestre del año.

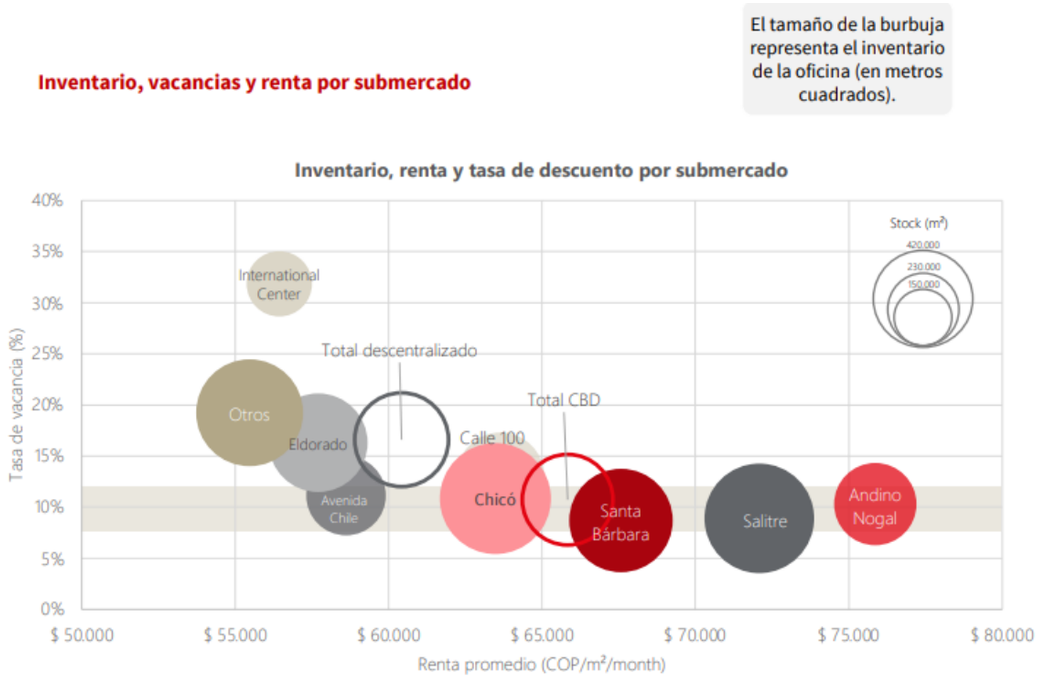


Fuente: https://viewer.joomag.com/bog-free/0873257001658853202?short&submissionGuid=68c08fcb-b356-482b-8419-a7d969fb8e4e&_hsfp=3007365319&_hssc=251652889.1.1665419938734&_hstc=251652889.e43af6f28a5f2af2da79e166e8ef8e78.1661263159078.1661263159078.1665419938734.2

En términos generales los precios se han venido recuperando por precio inicial de nuevos proyectos más elevados que la media y por una recuperación generalizada en la ocupación de espacios después del 2020, esta tendencia al alza puede continuar en la medida que la demanda se sostenga en su ritmo actual de crecimiento, sumado a que los nuevos proyectos de construcción de oficinas en la ciudad de Bogotá elevan el precio del M2 a causa de un mayor costo en la construcción y esto se puede ver reflejado en los costos de adecuaciones y remodelaciones actuales.

Como principales movimientos en el mercado inmobiliario de oficinas en la ciudad de Bogotá, están los submercados con mayor absorción durante el primer semestre de 2022 los cuales fueron: Santa Bárbara y Calle 100, con absorciones positivas de 15.000, 11.000 respectivamente.

Los submercados con menores absorciones fueron Salitre y Avenida Chile. El primero, compuesto en su mayoría por edificios Prime, tiene una absorción negativa como resultado de la liberación de espacios en Gran Estación y el edificio Colciencias. Avenida Chile tuvo una absorción neta de alrededor de -8,000 metros cuadrados, como resultado de la liberación de espacios de FDN (un banco de desarrollo semipúblico) y Perenco (una compañía petrolera), de aproximadamente 1.200 y 1.600 metros cuadrados, respectivamente.



Fuente: https://www.jll.com.co/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/jll-bogota-office-report-q2-2022-es.pdf

En relación con los predios disponibles en la ciudad de Bogotá y al realizar la búsqueda de inmuebles que cuenten con condiciones adecuadas para el funcionamiento del juzgado, se evidencia que la oferta inmobiliaria en la ciudad de Bogotá, aunque es amplia, es limitada para oficinas en las condiciones técnicas requeridas en el Manual de Espacios Físicos Saludables.

Teniendo en cuenta lo anterior, se realizó la negociación del canon de arrendamiento para el nuevo contrato, es decir, que quedará con un valor mensual para la presente vigencia de $53.571.373, para seguir usando en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 96 G No. 17 B – 49 en la ciudad de Bogotá, cumple con las condiciones requeridas por la Entidad, a fin de satisfacer las necesidades y poder garantizar el acceso a la justicia mediante espacios físicos adecuados para el uso y goce del mismo.

Que aunado a ello, el inmueble es apto para la prestación del servicio de administración de justicia, por lo que no es favorable realizar traslados cada año a inmuebles diferentes, toda vez que el traslado genera gastos administrativos elevados, como son: transporte, operarios, traslados de líneas telefónicas, conectividad y demás logística; además el costo que le genera a la Nación detener la justicia por el cierre de un despacho judicial, en virtud de un traslado que se realiza, de acuerdo a la experiencia, es de mínimo tres días, lo que resulta muy oneroso y genera congestión.

De igual forma, se efectuaron consultas en SECOP II y portales web, sobre inmuebles en arriendo ubicados en zona urbana de este municipio y que reúnan las condiciones requeridas por la Entidad o de procesos con un objeto contractual similar al parecido del asunto en cuestión.

4.1. SECOP II:

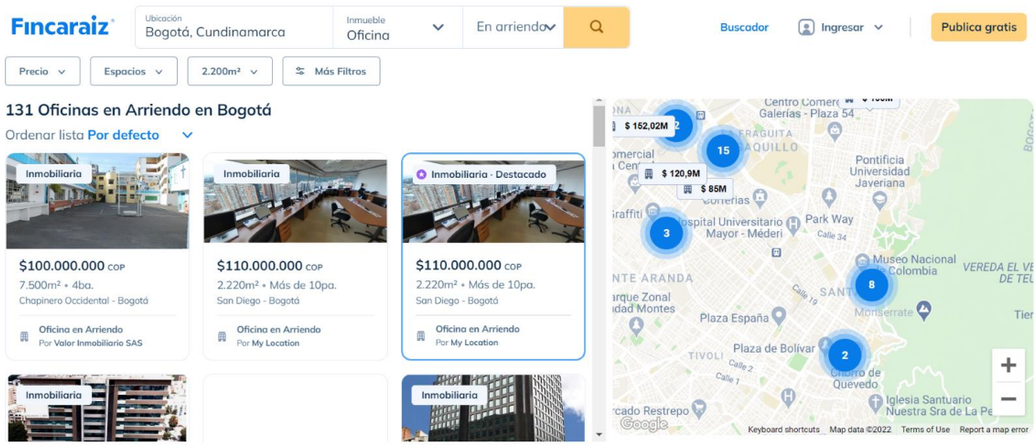
Se consultó la página del SECOP II, con el fin de verificar los precios del mercado, en donde no se encontraron contratos con el objeto similar, el cual se deja constancia así:

ÍTEM	UBICACIÓN	M2	DESCRIPCIÓN	VALOR	VALOR M2
1	Sector Puente Aranda, Bogotá D.C	7.555	Área de Lote 7.555 Metros, Área CONSTRUIDAD 5.689 Metros, Área libre de bodega en doble altura 3.600 Metros, Área de Oficinas 1.650 Metros Remodelado Con Ascensor Camillero Nuevo Mas terraza, Área de locales 300 Metros. Más	$158.000.000	$20.913.302

			Área de parqueo privados 3.800 Metros más zona verdes Báscula, Capacidad de energía de 1.000 kwa de energía con subestación, Bascula, Excelente Ubicación Tienes Todos Los USOS 152-3157.		
Fuente:https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/puente-aranda/bogota/7554713					
2	Sector Fontibón Bogotá D.C.	1.500	Bodega Lote con Muelle de carga tipo High Dock, con 56 espacios de cargue y descargue ubicados en un ala independiente con altura libre de 5.85 metros a base de cercha, pisos en concreto reforzado, estructura de vigas y columnas en concreto, amplias oficinas iluminadas, baterías de baños hombres mujeres, gran espacio de almacenamiento , aislado de las posibles afectaciones por las condiciones climáticas, estacionamiento y cerramiento perimetral, tiene planta eléctrica 110 KVA.	$150.000.000	$100.000
Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/fontibon/bogota/7645771					
3	Bogotá Fontibón	11.880	ALQUILER BODEGA 11, 880 MT2 EN FONTIBON, BOGOTA D, C LA CUAL SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 27, 000 MT2. LA BODEGA SE DISTRIBUYE EN: AREA OPERTIVA DE 10, 952 MT2 CON UNA ALTURA DE 6 MT, PISOS DE ALTA RESISTENCIA, 4 MUELLES A DESNIVEL 2 ENTRADAS A NIVEL, 3000 KVA. AREA ADMINISTRATIVA DE 855 MT2.	$172.260.000	$14.500
Fuente:https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/fontibon/bogota/7621597					
4	Bogotá Puente Aranda	1.559	Area.m2 Espacios con Valor ofrece en arriendo excelente Bodega de 10.559 mt2 con cuatro entradas para facilitar la circulación de mercancía. Bodega se encuentra en el corazón de Puente Aranda con fácil acceso desde avenida de las Américas, NQS y la calle 13. Tiene construcción tradicional y el ideal para centro de Logística y Bodegas en general. Tiene buena ventilación e iluminación. Especificaciones: Capacidad pisos 5 ton/m2, capacidad electica 1200 kva, Altura libre 6 mts, Altura total de 10 a 12 mts. Nuestra página web es / .	$220.000.000	$20.835.306
Fuente:https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-arriendo/puente-aranda/bogota/7594329					

4.2 PAGINA WEB

Se revisa la página web de inmobiliaria en el mes de octubre de 2022, realizando la búsqueda de inmuebles en la ciudad de Bogotá, nos arroja la siguiente información. Inmobiliaria virtual Fincaraiz



Fuente: Fincaraiz.com

5. CONTRATACIONES ANTERIORES

Se procede a analizar las contrataciones anteriores que la entidad haya suscrito con el mismo objeto contractual, teniendo en cuenta que en vigencias anteriores se ha contratado inmuebles en modalidad de arrendamiento en la ciudad de Bogotá.

ITEM	Información Contractual	
1	**No. de Contrato**	124-2021
	Objeto del Contrato	Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 96 G No. 17 B – 49 en la ciudad de Bogotá, el cual consta de un área de 4.259,75 mts2, para el servicio y funcionamiento del archivo de expedientes de los Despachos Judiciales de Bogotá a cargo de la Dirección Seccional Bogotá – Cundinamarca y Amazonas.
	Valor Total	$468.099.374
	Valor Mensual	$52.011.041,61
	Plazo	09 meses
	Contratista	CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERIA FONTIBON S.A.S.
2	**No. de Contrato**	126-2020
	Objeto del Contrato	Celebrar contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 96 G No. 17 B – 49 en la ciudad de Bogotá, el cual consta de un área de 4.259,75 mts2, para el servicio y funcionamiento de archivo de los expedientes de los Juzgados de Bogotá a cargo de la Dirección Seccional Bogotá – Cundinamarca.
	Valor Total	$614.243.184
	Valor Mensual	$51.186.932
	Plazo	12 meses
	Contratista	CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERIA FONTIBON S.A.S.

6. JUSTIFICACIONES

El desarrollo del presente proceso se da por las siguientes necesidades:

6.1 La inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bogotá - Cundinamarca y Amazonas, ya que en la actualidad no se cuenta con sede propia con la disponibilidad de espacios, para el servicio y funcionamiento del despacho anteriormente mencionado, con el fin de cumplir el principio de administrar justicia y garantizar el derecho de acceso a la misma, de manera eficaz e ininterrumpida.

6.2 Conforme a lo preceptuado en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, los servidores públicos al celebrar contratos, deben buscar el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, entre otras obligaciones, por lo que es preciso señalar, que es necesario la celebración de un contrato de arrendamiento, a efectos de mantener las condiciones económicas y financieras, evitar la onerosidad y acordar mecanismos y procedimientos para prever diferencias, evitar la paralización y la afectación grave del servicio público y esencial.

6.3 Asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación de este servicio público de la "Administración de Justicia".

6.4 Brindar un acceso a la Justicia más sencillo, asegurando así el derecho al debido proceso a través del servicio que prestará dicho despacho judicial de manera eficiente y segura.

7. ASPECTOS DE RIESGOS

El Decreto 1082 de 2015 "…Evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un Contrato…" También, el Decreto 1082 en el artículo 2.2.1.1.1.6.3 establece *"…Que la entidad estatal debe evaluar el Riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente…"* (Anexo No. 1 Matriz de Riesgos)

8. PRESUPUESTO OFICIAL

En vista de lo analizado en el presente documento, y teniendo en cuenta que el inmueble ubicado en la Carrera 96 G No. 17 B – 49 en la ciudad de Bogotá, el cual consta de un área de 4.259,75 mts2, con matrícula Inmobiliaria No. 50C-1828704, para el servicio y funcionamiento del archivo de expedientes de los Despachos Judiciales de Bogotá a cargo de la Dirección Seccional Bogotá – Cundinamarca y Amazonas, cumple con las condiciones y requisitos mientras se hace el traslado del archivo; se ha estimado el valor para el proceso de contratación directa en la cuantía de OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y NUEVE PESOS ($80.357.059) M/CTE, incluido IVA y demás impuestos, tasas, derechos o contribuciones a que haya lugar. Para un plazo de ejecución de un (01) mes y quince (15) días contados desde el primero (1) de diciembre de 2022 hasta el quince (15) de enero de 2023.

Elaborado por Instrucción: Erika Carrero / Asistente Administrativo
Revisado y Aprobado por: Niria Guerrero Guerrero / Coordinadora Servicios Administrativos