Dependencia Solicitante:	Subdirección de Recursos Físicos e Infraestructura
Presupuesto:	Funcionamiento
Número de CDP:	CDP N° 101522 de fecha 23-Ago-22 y Vigencias Futuras N° 2-2022-040293 del 08-sept-22
Objeto contractual:	***ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO TORRE SQUADRA UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 7ª NO. 63-44 PARA EL USO EXCLUSIVO Y FUNCIONAMIENTO DE LA JURISDICCIÓN ESPECIAL PARA LA PAZ***

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

El Acto Legislativo 01 del 4 de abril del año 2017, creó la JEP como la encargada de administrar justicia de manera transitoria y autónoma, para conocer en forma preferente y exclusiva las conductas cometidas con anterioridad al primero de diciembre de 2016, por causa, con ocasión o en relación directa o indirecta con el conflicto armado, en especial respecto a conductas consideradas graves infracciones al Derecho Internacional Humanitario o graves violaciones de los Derechos Humanos.

El Acto Legislativo mencionado, en cuanto al funcionamiento de la JEP, establece que "*estará sujeta a un régimen legal propio, con autonomía, administrativa, presupuestal y técnica*" y, adicionalmente, en su artículo transitorio 7°, señaló que la Secretaría Ejecutiva, se encargará de la administración, gestión y ejecución de los recursos de la JEP, así como de dictar y ejecutar los actos administrativos necesarios para el funcionamiento de la Entidad. Facultad reglamentada por el Decreto 2107 de 2017 que dispuso que *"el Secretario Ejecutivo como representante legal y judicial de la JEP, se encargará de la administración, gestión y ejecución de los recursos de la Jurisdicción Especial para la Paz. Para el efecto, tendrá la capacidad de suscribir convenios, contratar, comprometer los recursos y ordenar el gasto a nombre de la JEP en desarrollo de las apropiaciones incorporadas en la respectiva sección"*.

A su vez, el Acuerdo ASP No. 01 de 2020 (Reglamento de la JEP), establece que la Secretaría Ejecutiva es la encargada de la administración y ejecución de los recursos bajo la orientación de la Presidencia y/o el Órgano de Gobierno, enfocando los mismos para el logro de los objetivos y la ejecución de procesos de adquisición de bienes y servicios, gestión del talento humano, logística, gestión tecnológica, gestión financiera, entre otros.

Por su parte, la Ley 1957 de 2019, *"Estatutaria de la Administración de Justicia en la Jurisdicción Especial para la Paz."*, consagró:

> *"**ARTÍCULO 110. ÓRGANO DE GOBIERNO DE LA JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ.** (…) Son funciones del Órgano de Gobierno: (…) **7.** Desarrollar y adoptar el procedimiento*

*para la **contratación** y demás aspectos de funcionamiento en los aspectos no previstos por el legislador. (…)*

***ARTÍCULO 111. SECRETARÍA EJECUTIVA DE LA JURISDICCIÓN ESPECIAL DE PAZ.** (…) La secretaría Ejecutiva se encargará de la administración y ejecución de los recursos baja la orientación de la presencia o de la instancia de gobierno de la JEP, estará enfocada en la organización de los mismos para el logro de los objetivos establecidos para la JEP y **en ejecución centralizada de procesos de adquisición de bienes y servicios**, gestión del talento, humano, logística, gestión tecnológica, gestión financiera, entre otros. (…)*

*"**ARTÍCULO 118. RÉGIMEN CONTRACTUAL.** La JEP estará sujeta en la celebración de contratos al **régimen de derecho privado**, acorde con los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y de la Constitución Política, y estará sometida al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal."* (Énfasis añadido).

Que, así las cosas, el régimen jurídico de contratación aplicable a la JEP es el consagrado en el Manual de Contratación aprobado mediante Acuerdo AOG N° 017 del 01 de julio de 2022 del Órgano de Gobierno de la JEP.

Para su funcionamiento, la JEP está compuesta por el Tribunal para la Paz, que es el órgano de cierre y la máxima instancia de la Jurisdicción Especial para la Paz, conformado por un mínimo de 20 Magistrados; por las Salas de Justicia conformadas por 18 magistrados, la Unidad de Investigación y Acusación, que cuenta con el Director de la Unidad y 16 fiscales ante las Salas de Justicia y Secciones y la Secretaría Ejecutiva.

La Secretaría Ejecutiva es la encargada de brindar las condiciones que en materia de infraestructura se requieren, para el adecuado desarrollo de las labores administrativas y misionales de las diferentes dependencias que integran la Jurisdicción. Uno de los objetivos principales de la Jurisdicción es satisfacer los derechos de las víctimas a la justicia, ofrecerles verdad y contribuir a su reparación, con el propósito de construir una paz estable y duradera. Para el cumplimiento de este objetivo, se hace necesario que la JEP cuente con las instalaciones adecuadas para su funcionamiento.

Teniendo en cuenta que la Jurisdicción Especial para la Paz (JEP) no cuenta con sede propia, el día 15 de diciembre de 2017, el Patrimonio Autónomo Fondo Colombia en Paz, suscribió el Contrato No 572 de 2017 con la sociedad Juan Gaviria Restrepo & Cía. S.A., cuyo objeto era *"Contratar el Arrendamiento del inmueble EDIFICIO TORRE SQUADRA ubicado en la Avenida Carrera 7ª No. 63-44 para el uso exclusivo y funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz"*, con plazo de ejecución hasta el 30 de junio de 2018.

El inmueble fue seleccionado de acuerdo con el levantamiento de necesidades de infraestructura para la operatividad de la JEP, estudio que fue asesorado por la Subdirección Inmobiliaria de la

Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, entidad que ofrece servicios integrales a las entidades públicas, que permite establecer los mejores mecanismos y condiciones para materializar los proyectos de infraestructura. A partir de ese estudio se determinó que la JEP requería en un primer momento de un área mínima de 13.999 m² para puestos de trabajo, incluyendo áreas generales, las áreas específicas y otros espacios necesarios para su funcionamiento.

La JEP revisó todas las consideraciones y el estudio de mercado que tuvo en cuenta el Fondo Colombia en Paz (FCP) para tomar en arrendamiento el inmueble citado, considerando que el Edificio Torre Squadra cumple con todos los requerimientos y suple todas las necesidades de la entidad. Por lo tanto y dada la consolidación del uso y ocupación del Edificio Torre Squadra, la JEP decidió suscribir los siguientes contratos:

- Contrato N° 12 de 2018, suscrito el día 29 de junio de 2018, por un plazo de ejecución de cuatro (4) meses contados a partir del 01 de julio hasta el 30 de octubre de 2018 y prorrogado por un (1) mes y diecisiete (17) días más, es decir hasta el 17 de diciembre de 2018.

- Contrato N° 200 de 2018, suscrito el día 18 de diciembre de 2018, por un plazo de ejecución de diez (10) meses y diez (10) días contados a partir del 18 de diciembre de 2018 hasta el 27 de octubre de 2019 y prorrogado por un (1) mes y tres (03) días más, es decir hasta el 30 de noviembre de 2019.

- Contrato N° 412 de 2019, suscrito el día 29 de noviembre de 2019, por un plazo de ejecución de doce (12) meses contados a partir del 01 de diciembre de 2019 hasta el 30 de noviembre de 2020.

- Contrato N° 495 de 2020, suscrito el día 30 de noviembre de 2020, por un plazo de ejecución de veinte (20) meses contados a partir del 01 de diciembre de 2020 hasta el 31 de julio de 2022 y prorrogado por cuatro (4) meses más, es decir hasta el 30 de noviembre de 2022.

El inmueble donde se encuentra actualmente la JEP, cuenta con las siguientes especificaciones: doce (12) pisos, cinco (5) sótanos, seis (6) ascensores computarizados de última tecnología, una (1) central de seguridad totalmente equipada, un (1) helipuerto y trescientos treinta y siete (337) parqueaderos. Su distribución interior se encuentra estructurada de la siguiente manera: cuenta con 146 oficinas (privadas y semiprivadas), áreas abiertas de trabajo con capacidad para 1071 personas, 13 salas para reuniones, 2 salas de audiencias, 5 salas para versiones voluntarias, 5 salas espejo o de apoyo para versiones, 1 sala polivalente, 4 salas para entrevistas, 1 sala infantil, 1 sala de lactancia, 1 enfermería, baterías de baños y zona de servicios en cada piso; en piso 12 se encuentra la zona de cafetería con terraza, 1 cocineta y 1 auditorio con capacidad para 200 personas.

Adicional a ello y por solicitud de la JEP, en desarrollo de los contratos de arrendamiento N° 412 de 2019 y 495 de 2020, la Inmobiliaria realizó mejoras importantes a la infraestructura del edificio, actividades por valor de $2.102.823.358 pesos m/cte aproximadamente, relacionadas a continuación:

- Modernización del sistema de Seguridad Electrónica del edificio que incluyó: i) Actualización del sistema del CCTV Análogo, ii) Actualización del sistema de control de acceso peatonal y vehicular y iii) Instalación de nuevo Software de Integración del Edificio.
- Automatización del sistema de Aire Acondicionado Fase I, mediante la instalación y puesta en marcha del software de automatización WebCTRL Advantage.
- Modernización de Ascensores mediante la instalación del sistema de llamado anticipado y del sistema de monitoreo remoto e-link.
- Actualización de los equipos del sistema de Aire Acondicionado central, mediante la instalación de filtros EMRV-13, lámparas germicidas y ionizadores de partículas en todos los equipos de recirculación y control de temperatura, con el fin de fortalecer el sistema y reducir el riesgo de propagación del virus COVID-19 y demás virus y bacterias infecciosas.
- Adecuación del sistema eléctrico e instalación de 6 puntos de recarga para vehículos eléctricos (bicicletas y patinetas eléctricas) en mezanine.
- Actualización y cambio de la grifería de todos los baños del edificio, así como, de los secadores de manos.

Lo anterior, con el fin de mejorar aún más las circunstancias de habitabilidad de las instalaciones y brindar mejores condiciones de seguridad para los servidores, contratistas y usuarios de la Jurisdicción.

Por otro lado, en atención a lo establecido en la Directiva 008 del 17 de septiembre de 2022 expedida por la Presidencia de la República, en el numeral 2 - Austeridad en Gastos de Funcionamiento e Inversión, subnumeral 2.4 – Arrendamiento de Sedes, se solicitó a la Agencia Nacional Inmobiliaria - ANIM y a Central de Inversiones S.A. – CISA, mediante oficios de fecha 09 de noviembre de 2022 con radicados N° 202202018997 y 202202019000 respectivamente, informar sí existen inmuebles de otras entidades que resulten ser viables para el funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz. En respuesta, la Agencia Nacional Inmobiliaria – ANIM emitió el oficio ANIM-2022-EE-0002661 de fecha 15 de noviembre de 2022, mediante el cual se informa que no cuentan con inmuebles para el propósito mencionado.

Teniendo en cuenta los aspectos anteriores y considerando, que la ocupación de los 15.400 m2 del edificio Torre Squadra se encuentra consolidada y acondicionada a los requerimientos espaciales que necesita la JEP para su funcionamiento y atendiendo los principios de economía, eficiencia y eficacia consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, la Secretaría Ejecutiva solicitó a la Inmobiliaria Juan Gaviria & CIA S.A.S., en reunión de fecha 13 de mayo de 2022 y mediante comunicación N° 202202007249 de fecha 20 de mayo de 2022, se considerara una

disminución en el valor de canon de arrendamiento que permitiera la obtención de un ahorro importante y una mejora de las condiciones económicas para la suscripción del próximo contrato.

En respuesta, la Inmobiliaria presentó mediante oficio radicado N° 202201060069 de fecha 14 de septiembre de 2022, la propuesta de descuentos al valor del canon de arrendamiento para suscribir el próximo contrato que daría inicio en el mes de diciembre de 2022. En dicha comunicación, indicó que los propietarios del edificio accedieron a un realizar un descuento del 6% del canon de arrendamiento pactado en el Cto N° 495 de 2020, en caso de suscribir contrato por un plazo de 4 años, descuento que será aplicable al primer año del contrato, es decir, la vigencia 2022 a 2023 estableciéndose la siguiente negociación:

Valor m2	Cto N° 495-20*	Negociación lograda 2022-2023
Arrendamiento (inc. IVA)	$ 90.989	$ 90.336
Administración	$ 8.732	$ 9.223
Total m2 arrendamiento (inc. IVA y adm.)	**$ 99.721**	**$ 99.559**

Por otro lado, una vez realizado el análisis del sector, se ha podido determinar que el inmueble cumple con las condiciones físicas, técnicas y de ubicación acorde con las necesidades de la JEP. La Sede se encuentra ubicada en una zona central y estratégica de la ciudad permitiendo fácil accesibilidad de las víctimas, los comparecientes y el público en general a los servicios y garantizando su operatividad con las mejores condiciones de seguridad tanto para funcionarios como para los usuarios. En las cercanías del edificio se encuentran establecimientos de salud y emergencias que permiten el arribo y salida ante situaciones especiales, lo que, sumado a las capacidades de evacuación, permiten un adecuado actuar. Es una zona estratégica en términos de conectividad, en particular por la presencia de la Av. Carrera 7, la Av. Circunvalar y la Av. Caracas como conectores entre el sur y norte de la ciudad, permitiendo oferta del servicio de transporte público que redunda en la mejora de la movilidad de los usuarios.

La zona se caracteriza por su actividad comercial y de servicios empresariales, que combinada con los servicios institucionales y financieros de la centralidad "Calle 72 – Calle 100", la consolida como una zona de desconcentración de servicios a nivel de Entidades del Estado.

Continuar en la Sede, deriva en beneficios económicos al evitar un posible traslado de la entidad a otro inmueble, lo que conllevaría a la realización de posibles adecuaciones para ajustar nuevamente los espacios a las necesidades de la JEP, para lo cual tendría que destinarse partidas que afectarían el presupuesto de la entidad. Ello además se encuentra en coherencia con el Decreto 397 de 2022 "Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2022 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación" que en su artículo 5 literal c) indica que: "*c. El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia (…)*". Igualmente se evitaría la suspensión

temporal de la prestación del servicio y de los términos de las actuaciones judiciales.

Por todo lo anterior, se considera viable suscribir un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble EDIFICIO TORRE SQUADRA ubicado en la Avenida Carrera 7ª No. 63-44 para el uso exclusivo y funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz.

La presente contratación se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de la JEP para la vigencia fiscal 2022 bajo el ítem 100 y cuenta con aprobación de vigencias futuras según radicado N° 2-2022-040293 del 08 de septiembre de 2022 del MHCP y se encuentra asociada a la actividad No. 227 *"coordinar la gestión requerida para continuar durante la vigencia 2022, con la prestación de los servicios de mantenimiento a la infraestructura física, inventarios, gestión logística, gestión ambiental y tramites administrativos, relacionados con recursos físicos, necesarios para el cumplimiento de la misión de la JEP"*prevista para el Plan Operativo Anual (POA) 2022, mediante la cual se contempla la iniciativa estratégica *"5.5. Desarrollo y normalización de una gestión presupuestal, administrativa y financiera con enfoque de resultados que optimice los recursos necesarios para la operación y sostenibilidad de la JEP"*; por medio de la acción indicativa: *5.5.1. Elaborar e implementar herramientas para la gestión presupuestal, financiera y contractual de la JEP."*

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES

2.1 OBJETO:

ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO TORRE SQUADRA UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 7ª NO. 63-44 PARA EL USO EXCLUSIVO Y FUNCIONAMIENTO DE LA JURISDICCIÓN ESPECIAL PARA LA PAZ.

2.2 ALCANCE:

El inmueble objeto de arrendamiento se encuentra ubicado en la Avenida Carrera 7 N° 63-44 EDIFICIO TORRE SQUADRA de la ciudad de Bogotá D.C, está identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50C 196172 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y cuenta con un área total aproximada de quince mil cuatrocientos metros cuadrados (15.400 mts2).

Con el arrendamiento del Inmueble se incluye la administración que contempla los servicios de operación y mantenimiento del equipamiento (en adelante "Los Equipos") con que cuenta el Edificio, los cuales se encuentran descritos y detallados en el **Anexo No. 2,** en el que adicionalmente se relacionan las especificaciones técnicas y que estará vigente mientras se encuentre vigente el Contrato.

2.3 CLASIFICACIÓN UNSPSC

Segmento	Familia	Clase	Producto
80: Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	13: Servicios inmobiliarios	15: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	02: Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.4 PLAZO DE EJECUCIÓN:

Será de cuarenta y cuatro (44) meses, contados desde el 01 de diciembre de 2022 hasta el 31 de julio de 2026, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. El término de inicio de ejecución se contará a partir de la suscripción del acta de inicio, que tendrá lugar el 1 de diciembre de 2022 una vez perfeccionado y registrado presupuestalmente el contrato.

2.5 LUGAR DE EJECUCIÓN:

Carrera 7 N° 63-44 Edificio Torre Squadra de la ciudad de Bogotá D.C.

2.6 DOMICILIO CONTRACTUAL:

Bogotá D.C.

2.7 OBLIGACIONES:

2.7.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

1. Asumir la responsabilidad de todas las actividades relativas a la ejecución de las obligaciones establecidas en este contrato.
2. Participar en las reuniones que sean convocadas por la supervisión, relacionadas con la ejecución del contrato, siempre que se convoquen de manera concertada con EL ARRENDADOR.
3. Disponer de los medios necesarios para el mantenimiento, cuidado y custodia de la información objeto del presente contrato.
4. Colaborar en el suministro de información y elaborar respuestas a los requerimientos efectuados por los organismos de control del Estado Colombiano o cualquier otra autoridad, en relación con la ejecución, desarrollo o implementación del contrato y de asuntos relacionados con el mismo.
5. Realizar los pagos al SISS *(salud, pensión y riesgos laborales, o parafiscales)*, de acuerdo con la normatividad vigente aportando los soportes de pago correspondientes.
6. Reportar cualquier novedad o anomalía, de manera inmediata al supervisor del contrato.
7. Salvaguardar la información confidencial que obtenga o conozca en el desarrollo del presente

contrato, salvo requerimiento expreso de autoridad competente.

2.7.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR:

1. Entregar a título de arrendamiento a la JEP, el EDIFICIO TORRE SQUADRA ubicado en la Avenida Carrera 7 No. 63-44 de la ciudad de Bogotá, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C 196172 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con un área total aproximada de quince mil cuatrocientos metros cuadrados (15.400 m2).
2. Garantizar el uso y goce exclusivo del inmueble descrito a la JEP.
3. Garantizar que la infraestructura tomada en arriendo cumple con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de salidas de emergencias, señalización de evacuación y condiciones de almacenamiento, previo a las adecuaciones que EL ARRENDATARIO hizo en el inmueble.
4. Cumplir con el mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble y sus equipos, pactado por las partes en el contrato mediante el **Anexo N° 2**.
   Parágrafo: Con el arrendamiento del Inmueble se incluyen en los términos y condiciones establecidas en este contrato, los servicios de operación y mantenimiento del equipamiento (en adelante "Los Equipos") con que cuenta el Edificio (servicios que se encuentran descritos y detallados en documento separado del texto de este contrato que se entiende parte integral del mismo como **Anexo No. 2**, en el cual adicionalmente se incluyen las especificaciones técnicas), que serán igualmente prestados por EL ARRENDADOR; servicios de mantenimiento que se encuentran atados indisolublemente al Contrato de Arrendamiento, lo que significa que este servicio de mantenimiento estará vigente mientras se encuentre vigente el Contrato de Arrendamiento.
5. Todas las demás que resulten necesarias e indispensables para el cabal cumplimiento de los fines del contrato.

2.7.3 OBLIGACIONES DE LA JEP:

1. Designar al supervisor del contrato.
2. Certificar y efectuar dentro de los tiempos acordados los pagos del canon de arrendamiento.
3. Entregar la información requerida para el cumplimiento de las obligaciones del contrato.
4. Pagar los servicios públicos del inmueble durante el plazo de ejecución del contrato.
5. Pagar los servicios de aseo de las áreas que le corresponda, seguridad, vigilancia, control de acceso y cualquier otro requerido para la custodia, circulación de personas y mantenimiento locativo de las áreas internas de uso privado del Edificio.
6. El inmueble materia de este contrato se destinará exclusivamente para el funcionamiento de LA JEP, en desarrollo de las funciones establecidas en la Ley 1957 de 2019, "Estatutaria de la Administración de Justicia en la Jurisdicción Especial para la Paz.". LA JEP no destinará el inmueble a actividades diferentes de las propias de su objeto misional.
7. Atender en todo momento las recomendaciones de uso y de funcionamiento de los "Equipos" realizadas por EL ARRENDADOR /Administrador/Coordinador, so pena de responder

directamente por sus acciones u omisiones en este sentido.

8. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas, ni en ninguna parte exterior del Edificio avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de EL ARRENDADOR y la previa autorización de la autoridad competente. Con todo, EL ARRENDATARIO mantendrá indemne a EL ARRENDADOR y al propietario del inmueble, frente a las acciones judiciales, administrativas, policivas o similares, que por la desatención de lo aquí establecido se puedan derivar.
9. Todas las demás que resulten necesarias e indispensables para el cabal cumplimiento de los fines del contrato.

3. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El proceso se encuentra respaldado con el CDP N° 101522 de fecha 23 de agosto de 2022, expedido por la Subdirección Financiera y con la aprobación de Vigencias Futuras N° 2-2022-040293 de fecha 08 de septiembre de 2022 expedido por la Dirección General de Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda.

4. MÉTODO DE SELECCIÓN

Teniendo en cuenta el objeto a contratar, esto es el arrendamiento de un bien inmueble, el método de selección por el cual se adelantará la contratación que en este Documento se justifica, será el establecido en el literal "*x. Cuando se trate de contratos de compraventa o arrendamiento de bienes inmuebles*", del numeral 2.3.4. Contratos o Convenios que no requieren pluralidad de ofertas, sub numeral 2.3.4.2 Procedencia, del Manual de Contratación de la JEP, adoptado mediante Acuerdo AOG N° 017 del 01 de julio de 2022 del Órgano de Gobierno de la JEP.

5. ANÁLISIS DE SECTOR

En cumplimiento con lo establecido en el Manual de Contratación de la JEP y la Guía para la Elaboración de los Estudios de Sector expedida por Colombia Compra Eficiente, se adelantó el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación, lo cual se indica a lo largo del presente documento.

5.1 IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO

El sector económico al que pertenece el objeto del presente estudio corresponde al terciario o de servicios. El sector económico de servicios incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía.

5.2 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO

Con el fin de conocer el sector relativo al mercado Inmobiliario, se consultó el informe correspondiente al tercer trimestre del año 2022[1], emitido por la empresa NEWMARK[2], donde se plasma el análisis de los negocios para arrendamiento y venta de proyectos nuevos y usados. Atendiendo las características de este documento, el análisis se centra en los proyectos de oficinas.

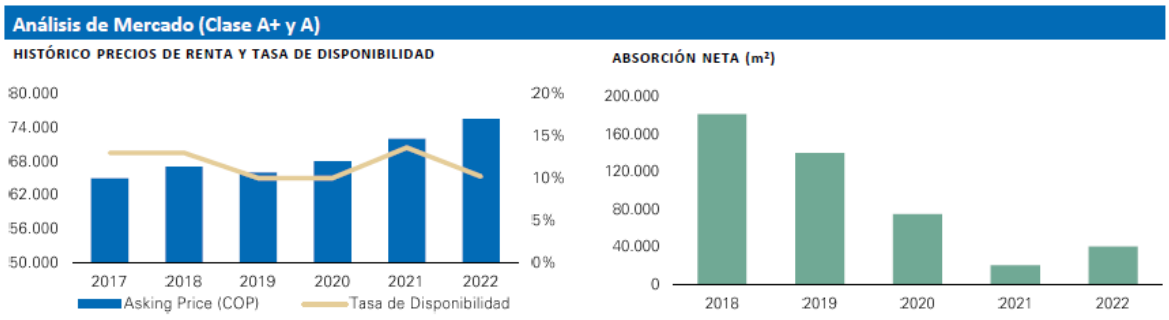
5.2.1. Resumen del Mercado de Oficinas – Tercer Trimestre 2022

El mercado de oficinas continúa mostrando signos de recuperación. Las compañías paulatinamente han regresado al trabajo presencial, lo que ha hecho que la ocupación de las oficinas se mantenga en aumento. Las políticas tomadas por el gobierno nacional, las altas tasas de vacunación y las bajas de los contagios han sido los causantes del regreso a las oficinas de las grandes compañías, principales ocupantes de los edificios A+ y A.
Adicionalmente, Bogotá se consolida como una de las ciudades más atractivas para la consolidación de compañías de Call Center con lo cual, la demanda de este tipo de espacios ha aumentado durante los últimos periodos.

La consolidación y aumento de espacios de coworking ha sido otro de los principales motores de ocupación de oficinas, este tipo de espacios ha sido muy apetecido y preferido por las empresas para atender las necesidades actuales del trabajo híbrido.

Condiciones Actuales:

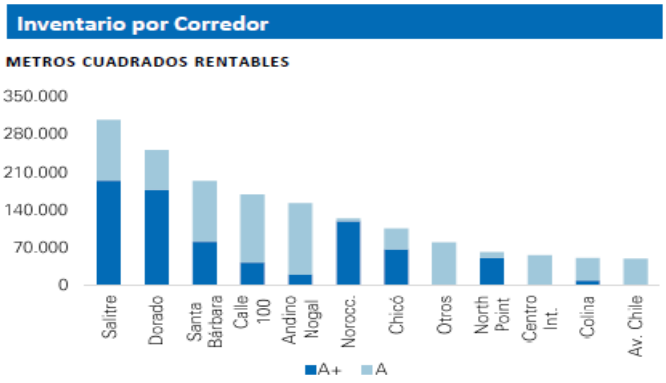
- La absorción acumulada de los 9 meses del año es de 40.000 m².
- La tasa de disponibilidad de Bogotá bajó al 10.3%.
- El precio de renta cerró en COP $-76.000 y el de venta en COP $11.255.000.



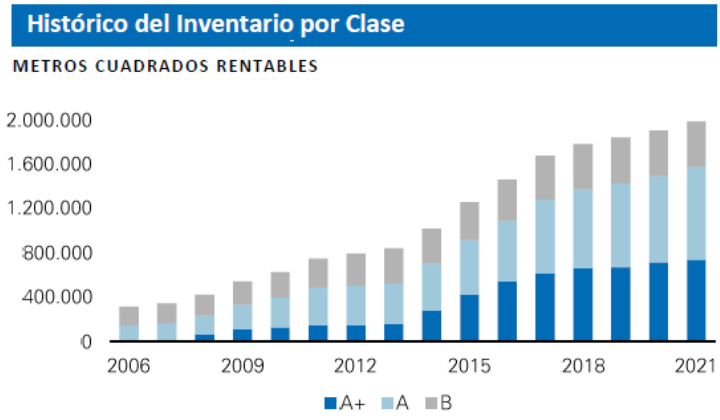
Inventario:

1. Informe de Mercado Inmuebles de Oficina Colombia 3T-2022 – Mercado inmobiliario de Oficinas Bogotá. NEWMARK [consultado 01 oct. 2022].
2. NEWMARK – Empresa globa, con una trayectoria de 50 años asesorando compañías en Colombia, líder en servicios inmobiliarios corporativos, con presencia en toda Latinoamérica. Principales líneas de servicio: administración de proyectos y propiedades, mercados de capital, valuación y servicios de asesoría, entre otros. - www.newmark.com.co [consultado 01 oct. 2022].

Bogotá cierra el tercer trimestre de 2022 con un inventario de 1.582.166 m² rentables, de los cuales el 53% son de clase A y el restante son clase A+, siendo Salitre y Dorado los corredores que cuentan con la mayor cantidad de m2 de inventario con el 19% y 15% respectivamente. Ubicados en la zona occidental, estos 2 submercados se han convertido en los grandes protagonistas del desarrollo de importantes complejos de oficinas en Bogotá, edificios que se han venido construyendo a la medida, por demanda y así, han conformado una de las zonas con mayor urbanismo y atractivo para quienes quieren consolidar sus operaciones en un solo edificio.



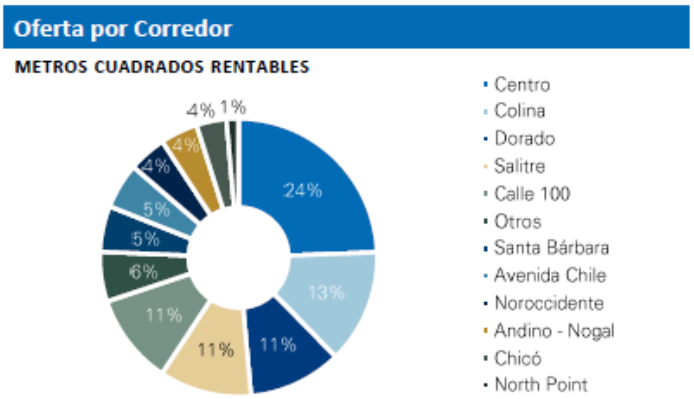
Aunque en los primeros 9 meses del año el inventario no ha tenido cambios significativos, se estima que en lo que resta del 2022 este inventario aumente en unos 47.000 m², crecimiento causado por la finalización de edificios en los corredores: Salitre, Chicó y Santa Bárbara.



Oferta:

A septiembre de 2022, se encuentran 162.990 m² disponibles en la ciudad, disminuyendo un 17% si se compara con el mismo período del 2021 y un 5% respecto al trimestre pasado. La continua ocupación de espacios durante el año y la ausencia de entrega de edificios de oficinas, son las principales razones de este comportamiento. El corredor centro continúa ocupando el primer lugar en la oferta debido a la lenta ocupación que ha presentado la torre Atrio, que pertenece a un complejo arquitectónico de 2 torres de uso mixto, residencial, comercial, hotelero y de oficinas. Aunque aún falta una torre por construir, estos son los edificios más altos de Bogotá.

Por su parte, la tasa de vacancia cierra en 10.3%, bajando 2 puntos porcentuales respecto al 2021; se estima que en lo que resta del año, la tasa de vacancia presente un leve incremento debido a la finalización de algunos edificios que aún se encuentran en su fase de comercialización, como el Central Point torre D en el corredor el Dorado.

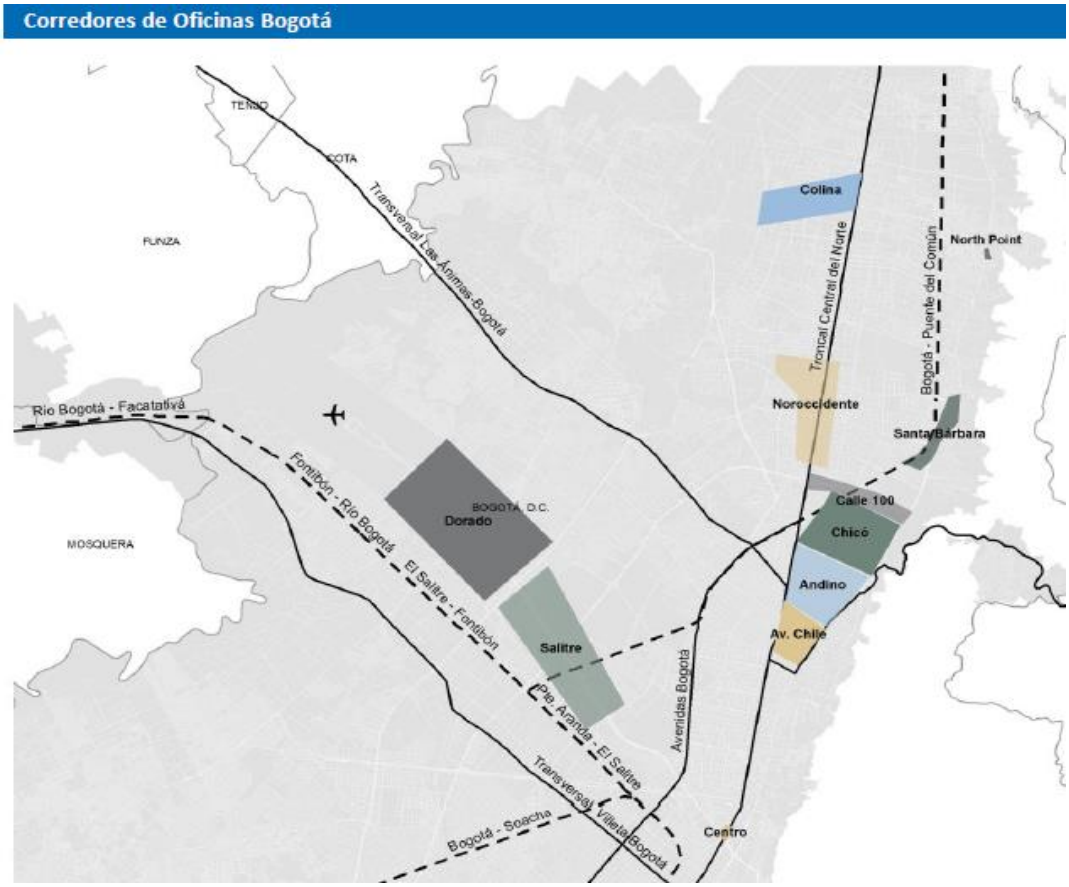


Con el continuo regreso a las oficinas y la disminución de la incertidumbre por las elecciones, la construcción de oficinas volverá a dinamizarse, con lo cual se espera que la oferta de espacios A+ y A aumente considerablemente en los próximos años.

5.2.2. Ubicación de la Oferta

El mercado de oficinas de Bogotá se divide en 11 corredores. Cinco de ellos componen el Central Business District (CBD) mientras que los restantes corresponden a las zonas periféricas. A continuación, se hace una breve descripción de cada uno de ellos:

- **Santa Bárbara (CBD).** Submercado ubicado en el norte de Bogotá, en la localidad de Usaquén. Comprende el marco de la carrera 7a y 9a entre calles 127 y 110, es un submercado en donde se encuentran importantes empresas del sector financiero, hotelero y gastronómico, además de centros comerciales por lo que es una zona de alta valorización. Cuenta con el 12% del total de oficinas clase A+ y A de Bogotá, allí se encuentran edificios insignia de la ciudad tales como: Cuzesar, Torre Samsung, Tierra Firme y la torre AR. Su ubicación y prestigio lo ha hecho uno de los preferidos por las grandes compañías entre ellas Dell, Samsung, Procter y Gamble y Protabaco.



- **Calle 100 (CBD).** Comprende el marco de la calle 100, los límites de este submercado están entre la carrera 7a y la autopista norte. Esta franja es una zona completamente dedicada al sector hotelero y de oficinas, lo que ha hecho a este corredor tradicional en la ciudad para entidades financieras y multinacionales por muchos años. Concentra el 11% de las oficinas A+ y A de la capital y el 27% del total de m2 de oficinas clase B+. Cuenta con edificios representativos como: Capital Tower, Torre 100, City Business, North Tower entre otros.

- **Chicó (CBD).** Actualmente es una de las zonas más exclusivas de la capital. Corresponde a uno de los primeros barrios de lujo de Bogotá cuyo objetivo es representar modernidad, lujo, confort y calidad de vida. Zona que posteriormente fue reemplazando la vivienda por la dinámica comercial y empresarial; dentro del chicó la vida residencial convive con el día a día de las empresas, espacios financieros, restaurantes y cadenas hoteleras. Además, la oferta comercial es variada: galerías, boutiques y comercios de venta de artículos al detal.

- **Andino (CBD).** Su arquitectura mezcla un estilo colonial propio de casas quintas del siglo XX con modernos edificios y centros comerciales de lujo, zonas de diseñadores y boutiques, restaurantes de alto nivel y zonas de discotecas y bares. Este submercado

cuenta con el 9% de m2 clase A+ y A de la ciudad y aunque no es uno de los más grandes, se ha caracterizado por ser de los preferidos por empresas tales como: JP Morgan, Embajada Británica y de Nueva Zelanda, Terpel, Sony, Naciones Unidas e Interbolsa.

- **Avenida Chile (CBD).** Hace 30 años este corredor se convirtió en la primera zona de concentración de oficinas de alta categoría; era reconocido como la zona financiera de la ciudad ya que allí se ubicaban una gran cantidad de bancos y entidades de este sector. Sin embargo, la escasez de terrenos para desarrollar lo ha mantenido con edificios de bajas especificaciones, por lo que ha rezagado su importancia en el mercado corporativo. Aunque cuenta con sólo el 3% de los metros cuadrados clase A+ y A, esta zona concentra el 18% de los m2 de edificios tipo B de la capital.

- **Centro Internacional.** Es la cuna de las oficinas de Bogotá, el primer sector donde se ubicaron las compañías durante los primeros años de desarrollo de la ciudad. Allí encontramos edificios gubernamentales antiguos como universidades y todo tipo de comercio formal e informal. Su importancia se fue trasladando a las nuevas zonas de desarrollo de la ciudad, como resultado del crecimiento y asentamiento poblacional, además del deterioro urbano del sector. Sin embargo, varios planes de renovación urbana han empezado a devolverle al centro su relevancia. Durante los últimos años se han empezado a desarrollar edificios como Atrio, con especificaciones tipo A que ofrecen una alternativa en el sector.

- **Salitre (Periférico Occidente).** El sector cuenta con un amplio atractivo en materia de zonas verdes: parques longitudinales, ciclorrutas y senderos peatonales. Actualmente concentra la mayor cantidad de m2 A+ y A de Bogotá con el 19% del total. Es la zona donde se encuentran los grandes proyectos de oficinas de la capital, como resultado de la disponibilidad de terrenos para desarrollar. Se reconoce como el corredor con los edificios más actuales en el mercado.

- **Dorado (Periférico Occidente).** Este corredor al igual que Salitre se ubica en la franja de la calle 26, su cercanía inmediata con el aeropuerto hace que tenga una composición mixta entre desarrollos industriales y de soporte de la de la operación Aerocivil y logística. Concentra el 15% del de los edificios A+ y A, sin embargo, a diferencia de salitre, su mayor composición y oferta es de oficinas clase A y B enfocado a ocupantes menos exigentes.

- **Noroccidente (Periférico Norte).** Este corredor es uno de los más nuevos en la ciudad, cuenta con importantes vías de acceso tales como la autopista norte y la calle 127. Como resultado de su crecimiento en el desarrollo de vivienda, en él se empezaron a consolidar edificios con corporativos en su mayoría A+. Este corredor concentra el 7% de las oficinas clase A+ y A de Bogotá, principalmente por el complejo empresarial colpatria, el cual suma cerca de 60000 m² clase A+.

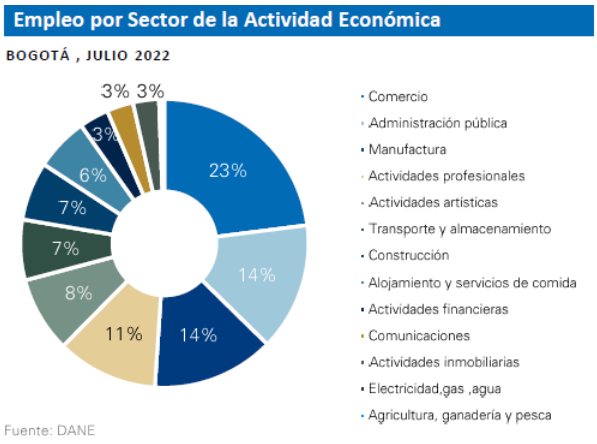
- **Colina (Periférico Norte).** Colina es una zona privilegiada, cuenta con amplias e

importantes vías de acceso y es un punto de referencia al occidente de la ciudad en donde se desarrolla la vida residencial. Este pequeño corredor corresponde a nuevos edificios que se han ido desarrollando alrededor de concentraciones de vivienda; aunque cuenta con sólo 4 edificios, todos cuentan con excelentes especificaciones que corresponden al 3% del inventario total.

- **North Point (Periférico Norte).** Al igual que Colina, este sector se compone del complejo de 4 edificios llamados North Point que suman el 4% de edificios A+ y A de la ciudad. Con el tiempo, este sector se ha vuelto más reconocido en el mercado de oficinas.

5.2.3. Panorama Económico

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) presentó el reporte para el séptimo mes del año, según el cual, la actividad económica creció 6.41% en julio con relación al mismo mes del año 2021. Aunque la cifra es buena, la economía colombiana empieza a mostrar señales de desaceleración, motivada principalmente por los sectores primarios de la economía, especialmente por inconvenientes con los insumos sumado al aumento en las tasas de interés y una inflación más alta de la esperada.



El pronóstico de crecimiento para 2022 está en un rango entre 6.8% y 7.8% y para el 2023 entre el 1.8% y el 2.5%, presentando un descenso en las expectativas que se tenían en Colombia.

5.2.4. Análisis de Negocios

En Bogotá existen cerca de 110.000 m² de oficinas clase A+ y A en construcción, de los cuales el 55% están en el corredor calle 100 y el 34% en Salitre. Aunque se esperaba que el 50% de éstos se terminaran durante el segundo semestre del año, es posible que algunos muevan sus fechas de entrega y ocupación.

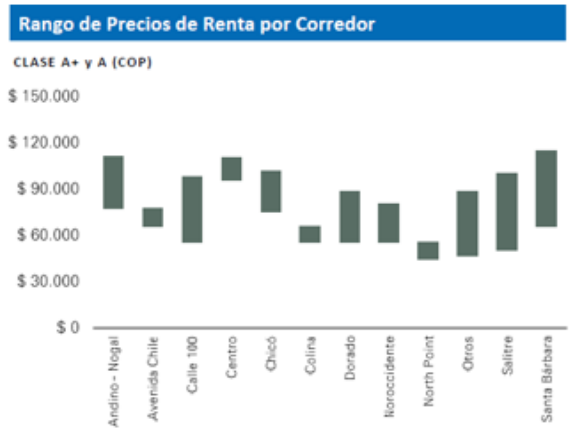
La escasa finalización de construcciones ha sido una de las razones por las cuales la oferta

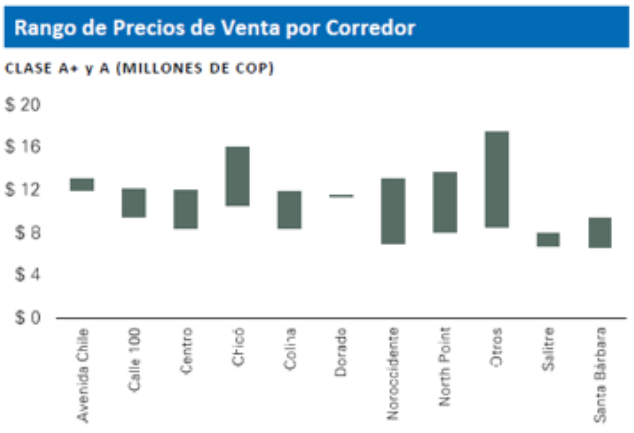
continúa en descenso; sin embargo, se encuentra que en la ciudad de existen casi 600.000 m² en planos, cuya entrega se realizará durante los próximos 7 años. Los corredores que registran mayor cantidad de proyectos en planos son Salitre y el Centro con el 30% y 26% respectivamente.

Para el 2023 se estima que se lanzarán más proyectos de oficinas, con el fin de suplir la ausencia de nuevas construcciones presentada durante la pandemia.

Precios de Renta y Venta:

Como resultado de la baja oferta, los precios de renta y venta han tenido una tendencia al alza. Adicionalmente como se ha evidenciado en el CBD, el margen de negociación se ha empezado a reducir haciendo que el precio de venta se acerque un poco más a los precios de cierre.





Se espera que en lo que resta del año, los precios continúen con el mismo comportamiento; sin embargo, se puede llegar a observar un alza en cuanto se terminen nuevos edificios debido a la subida de precios de los materiales de construcción que se han presentado durante el 2022.

5.2.5 Análisis histórico:

La JEP ha contratado el servicio de arrendamiento a través de los siguientes contratos:

Contrato N°	Objeto	Plazo	Valor
12 de 2018	Arrendamiento del edificio Torre Squadra ubicado en la avenida carrera 7ª N° 63-44 para el uso exclusivo y funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz	01-jul-18 al 17-dic-18	$ 8.312.756.443
200 de 2018	Arrendamiento del edificio Torre Squadra ubicado en la avenida carrera 7ª N° 63-44 para el uso	18-dic-18 al 30-nov-19	$ 17.770.025.094

	exclusivo y funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz		
412 de 2019	Arrendamiento del edificio Torre Squadra ubicado en la avenida carrera 7ª N° 63-44 para el uso exclusivo y funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz	01-dic-19 al 30-nov-20	$ 19.219.136.962
495 de 2020	Arrendamiento del edificio Torre Squadra ubicado en la avenida carrera 7ª N° 63-44 para el uso exclusivo y funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz	01-dic-20 al 30-nov-22	$ 36.525.104.001

5.2.6 Aspectos legales:

A continuación, se mencionan algunas de las normas que regulan el objeto del contrato, sin que sean las únicas aplicables al efecto:

Constitución Política de 1991
Código Civil
Código de Comercio
Manual de Contratación de la JEP

6. VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO

6.1 VALOR DEL CONTRATO

Para todos los efectos, el valor total del presente contrato asciende a la suma de **SETENTA MIL DOSCIENTOS UN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE ($70.201.346.600)** incluido IVA**,** de conformidad con la oferta presentada por la sociedad Inmobiliaria Juan Gaviria & CIA S.A.S. mediante oficio radicado N° 202201060069 de fecha 14 de septiembre de 2022, el cual se anexa y hace parte integral del presente contrato (Anexo 4). La suma aquí consignada incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el anexo 2 y todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.

Nota al valor del contrato: Teniendo en cuenta las condiciones iniciales de negociación pactadas desde el mes de diciembre de 2017, fecha en la cual se tramitó a través del Fondo Colombia en Paz el arriendo del edificio por primera vez, el incremento del IPC se aplica a partir del día 16 del mes de diciembre de cada anualidad.

Por lo tanto, para determinar el valor total del presente contrato, se realiza el cálculo del valor a

pagar de la siguiente manera: para la quincena del 01 al 15 de diciembre de 2022 con el incremento del IPC del 1.61% pactado en el contrato N° 495 de 2020 y para la quincena del 16 al 31 de diciembre de 2022 y los once meses desde el 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2023 con el incremento del IPC del 5.62% establecido para el año 2021.

Para la quincena del 01 al 15 de diciembre de 2023 con el incremento del IPC del 5.62% establecido por el DANE para el año 2021 y a partir del 16 de diciembre de 2023 y por el término de duración del contrato hasta el 31 de julio de 2026, con el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2023, relacionado en el numeral 2. Supuestos Macroeconómicos, del Anexo 1 de la Circular Externa 007 del 22 de febrero de 2022 – "Anteproyecto de Presupuesto para la vigencia 2023", expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Se detallan a continuación los valores por vigencia:

- De la vigencia 2022, la suma de **MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL ($1.534.456.000) PESOS M/CTE** incluido IVA, discriminados de la siguiente manera:

  - Por concepto del período del 01 al 15 de diciembre de 2022, la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($767.851.700)**, en razón a que el incremento del IPC aplicado corresponde al 1.61% del año 2020 pactado en el contrato N° 495 de 2020.

  - Por concepto del período del 16 al 31 de diciembre de 2022, la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($766.604.300)**. Para este período, se realiza el descuento del 6% sobre el valor del canon de arrendamiento pactado en el contrato N° 495 de 2020, estableciendo como valor por m2 la suma de $99.559 pesos m/cte.

- De la vigencia 2023, la suma de **DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS VENTIUN MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CIEN PESOS M/CTE ($18.421.503.100)** incluido IVA, discriminados de la siguiente manera:

  - Por concepto del período del 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2023 se pagará la suma de **DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE ($16.865.294.600)**, valor que incluye el incremento del IPC del 5.62% del año 2021.

  - Por concepto del período del 01 al 15 de diciembre de 2023, la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL**

TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($766.604.300), valor que incluye el incremento del IPC del 5.62% del año 2021.

- Por concepto del período del 16 al 31 de diciembre de 2023, la suma de **SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($789.604.200)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2022.

- De la vigencia 2024, la suma de **DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($18.974.193.700)** incluido IVA, discriminados de la siguiente manera:

  - Por concepto del período del 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2024 se pagará la suma de **DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($17.371.292.400)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2022.

  - Por concepto del período del 01 al 15 de diciembre de 2024, la suma de **SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($789.604.200)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2022.

  - Por concepto del período del 16 al 31 de diciembre de 2024, la suma de **OCHOCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS M/CTE ($813.297.100)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2023.

- De la vigencia 2025, la suma de **DIECINUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE ($19.543.524.000)** incluido IVA, discriminados de la siguiente manera:

  - Por concepto del período del 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2025 se pagará la suma de **DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($17.892.536.200)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2023.

  - Por concepto del período del 01 al 15 de diciembre de 2025, la suma de **OCHOCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS M/CTE ($813.297.100)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2023.

- Por concepto del período del 16 al 31 de diciembre de 2025, la suma de **OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($837.690.700)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2024.

- De la vigencia 2026, la suma de **ONCE MIL SETECIENTOS VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($11.727.669.800)** incluido IVA, en razón a que el incremento del IPC aplicado corresponde al 3.0% proyectado para el año 2024.

El aumento del canon y gastos de operación, mantenimiento y/o administración equivalente al incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) con el cual se calcula el incremento del valor del contrato para las vigencias futuras es estimativo, por tal razón, en el evento de fijarse un aumento al IPC, certificado por el DANE o la Autoridad competente, superior al estimativo pactado, se procederá a realizar el ajuste correspondiente adicionando el valor, o en caso contrario, se procederá a reducir el valor del canon de arrendamiento y gastos de operación, mantenimiento y/o administración ajustándolos en una suma equivalente al cien por ciento (100%) al incremento del IPC, certificado por el DANE o la Autoridad competente, definitivo para la anualidad inmediatamente anterior.

6.2 FORMA DE PAGO:

La JEP pagará el valor del contrato de la siguiente manera:

Recursos Vigencia 2022:

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 hasta el 15 de diciembre de 2022, se pagará la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($767.851.700).**

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 16 hasta el 31 de diciembre de 2022, se pagará la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($766.604.300).**

Recursos Vigencia Futura 2023:

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2023 se pagará la suma de **DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS**

M/CTE ($16.865.294.600), en once (11) mensualidades anticipadas, cada una por la suma de **MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE ($1.533.208.600).**

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 hasta el 15 de diciembre de 2023, se pagará la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($766.604.300).**

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 16 hasta el 31 de diciembre de 2023, se pagará la suma de **SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($789.604.200).**

Recursos Vigencia Futura 2024:

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2024 se pagará la suma de **DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($17.371.292.400),** en once (11) mensualidades anticipadas, cada una por la suma de **MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($1.579.208.400).**

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 hasta el 15 de diciembre de 2024, se pagará la suma de **SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($789.604.200).**

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 16 hasta el 31 de diciembre de 2024, se pagará la suma de **OCHOCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS M/CTE ($813.297.100).**

Recursos Vigencia Futura 2025:

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2025 se pagará la suma de **DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($17.892.536.200)**, en once (11) mensualidades anticipadas, cada una por la suma de **MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($1.626.594.200).**

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 hasta el 15 de diciembre de 2025, se pagará la suma de **OCHOCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS M/CTE ($813.297.100)**.

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 16 hasta el 31 de diciembre de 2025, se pagará la suma de **OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($837.690.700).**

Recursos Vigencia Futura 2026:

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el anexo 2, desde el 01 de enero hasta el 31 de julio de 2026 se pagará la suma de **ONCE MIL SETECIENTOS VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($11.727.669.800)**, en siete (7) mensualidades anticipadas, cada una por la suma de **MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($1.675.381.400)**.

El valor del contrato no será objeto de reajustes ni incrementos durante la vigencia del mismo, salvo por lo indicado en el numeral 6.1 – Valor del Contrato.

Estos pagos serán cancelados, previa certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por parte del supervisor, así como la presentación del informe de supervisión donde se relacionen las actividades realizadas por el Arrendador en el mes anterior y la acreditación del pago de aportes al sistema integral de seguridad social por parte del ARRENDADOR.

Los presentes pagos se encuentran sujetos a disponibilidad del PAC.

PARÁGRAFO PRIMERO. La JEP hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

7.CRITERIOS DE SELECCIÓN

No Aplica.

8. PLAZO DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de cuarenta y cuatro (44) meses, es decir, desde el 01 de diciembre de 2022 hasta el 31 de julio de 2026, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y registrado presupuestalmente el contrato.

9.GARANTÍA

En atención a lo establecido en el Acuerdo AOG No. 017 de 2022 Manual de Contratación de la JEP, numeral 2.4. SUSCRIPCIÓN, LEGALIZACIÓN, EJECUCIÓN, TERMINACIÓN, BALANCE FINAL Y CIERRE DE LA CONTRATACIÓN, subnumeral 2.4.4.- Garantías Contractuales, en el título Consideraciones generales frente a las garantías, numeral 4, las garantías no son obligatorias en los contratos de arrendamiento de inmuebles.

No obstante, en desarrollo del programa de seguros de la JEP, se contempla la expedición de una Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual que es objeto de renovación anual a partir de su vencimiento y que ampara los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales que cause la Entidad a Terceros.

En dicha Póliza debe incluirse al Propietario del inmueble como Asegurado adicional, teniendo en cuenta que no se constituye ningún tipo de garantía que cubra los riesgos, ni los perjuicios que se puedan generar al Propietario, el Arrendador y/o al Inmueble durante la ejecución contractual, lo anterior con el fin de proteger los intereses del Propietario, el Arrendador y/o sobre el mismo Inmueble. Por lo tanto, el ARRENDATARIO deberá allegar la póliza con la inclusión del Propietario de arrendamiento, la cual podrá ser ejecutada por el Arrendador en caso de que se genere cualquier perjuicio durante el arrendamiento.

10. ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De acuerdo con el "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación" de Colombia Compra Eficiente se identificaron, valoraron y evaluó el impacto de los riesgos inherentes a este proceso de contratación. A continuación, se presentan.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia de evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría
1	General	Externo	Planeación	Sociales o Políticos	Cambios de las políticas gubernamentales y cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.	No suscripción del contrato afectando la ejecución presupuestal y la gestión administrativa realizada.	Posible 3	Menor 2	7/10	Riesgo alto

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia de evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría
2	Específico	Externo	Ejecución	Económico	Cambios en las condiciones del mercado inmobiliario.	Afectación del equilibrio contractual	Raro 1	Menor 2	3/10	Riesgo bajo
3	Específico	Externo	Ejecución	Financiero	Gravámenes hipotecarios sobre el inmueble a causa de los estados financieros del propietario.	Si se genera interrupción a la tenencia, se presenta incumplimiento contractual.	Raro 1	Menor 2	3/10	Riesgo bajo
4	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Que se requiera el inmueble antes de la terminación del contrato de arrendamiento.	Costos de traslado, instalación y desinstalación de bienes, reubicación de la sede y afectación de la prestación del servicio.	Raro 1	Menor 2	3/10	Riesgo bajo

La forma de mitigar los riesgos anteriormente definidos es la siguiente:

No.	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del	Persona responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabili	Impacto	Valoraci	Categorí			¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	Contratante	Revisión y apoyo en la elaboración del Documento Justificativo de la Contratación.	Improbable 2	Insignificante 1	3/10	Riesgo bajo	No	Dependencia solicitante y Dirección Administrativa y Financiera	Asesoría a las dependencias para la revisión y ajuste del Documento Justificativo de la Contratación en constante actualización normativa.	Cada vez que lo requiera la dependencia que presenta la solicitud de contratación.

No.	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del	Persona responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabili	Impacto	Valoraci	Categorí			¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
2	Arrendador - Arrendatario	Revisión constante de las condiciones de mercado	Raro 1	Insignificante 1	2/10	Riesgo bajo	Si	Supervisión del Contrato - Arrendador	El Arrendador alertará al Arrendatario de cambios en condiciones de mercado, por ser el experto. El Supervisor realizará el seguimiento a través de sus informes.	Mensualmente.
3	Arrendador	Informar si cambia el estado jurídico del Inmueble.	Raro 1	Insignificante 1	2/10	Riesgo bajo	No	Arrendador	El Arrendador alertará al Arrendatario de cambios en las condiciones jurídicas del inmueble.	Cuando ocurra
4	Arrendador - Arrendatario	Informar y modificar el contrato, verificar la disponibilidad para la consecución de una nueva sede e iniciar las acciones de incumplimiento contractual.	Raro 1	Insignificante 1	2/10	Riesgo bajo	No	Arrendador - Arrendatario	Informar cualquier situación que pueda afectar el plazo del contrato. El Supervisor realizará el seguimiento a través de sus informes.	Cuando ocurra Mensualmente

11. SUPERVISIÓN

La Supervisión del presente contrato la efectuará el Subdirector de Recursos Físicos e Infraestructura o a quien el ordenador del gasto designe, a quien le corresponde vigilar y velar por el cabal cumplimiento de las obligaciones de LAS PARTES, de conformidad con lo estipulado en el Contrato, en la Ley y en el Manual de Contratación de LA JEP, y hacer los requerimientos

del caso y en especial:

a) Velar por el cumplimiento de las obligaciones de LAS PARTES.
b) Verificar el cumplimiento del contrato en cuanto a plazo, lugar y demás actividades contractuales.
c) Suscribir el acta de inicio y Acta de Entrega señalada en la cláusula quinta del presente contrato.
d) Certificar sobre el cumplimiento de las obligaciones cumplidas por EL ARRENDADOR.
e) Elaborar los informes parciales y los certificados de cumplimiento para el pago del valor del contrato de acuerdo con lo establecido en la cláusula de forma de pago.
f) Elaborar el informe final de supervisión, con el fin de dar trámite a la liquidación del contrato, si a ello hubiere lugar.
g) Velar por la integridad, autenticidad, veracidad y fidelidad de la información del ejercicio de su supervisión, por lo tanto, deberá entregar todos los documentos y archivos (físicos y electrónicos) a su cargo y que se produzcan en ejercicio de sus funciones, de acuerdo con los procedimientos internos de gestión documental establecidos por LA JEP.
h) El Supervisor del Contrato o su apoyo, estará encargado de tramitar ante el Administrador/Coordinador del Edificio cualquier solicitud relacionada con temas de operación y mantenimiento del Edificio, siendo este el único y legítimamente autorizado interlocutor por parte de la JEP para el efecto.
i) Las demás funciones inherentes a la supervisión.

PARÁGRAFO: En caso de ausencia parcial o total del supervisor, el ordenador de gasto designará uno nuevo, previa solicitud radicada ante la Subdirección de Contratación, para lo cual no se requerirá de modificación contractual. El oficio con la nueva designación se comunicará a las partes.

En constancia se suscribe el día 30 de noviembre de 2022.

GABRIEL AMADO PARDO
Subdirector de Recursos Físicos e Infraestructura

Proyectó: Martha Cristina Useche R. - Profesional Especializado I. – Subdirección de Recursos Físicos e Infraestructura.
Revisó: Ana María Mancipe – Abogada Contratista - Subdirección de Recursos Físicos e Infraestructura.

Anexos: Documento Técnico.
CDP N° 101522 de fecha 23-Ago-22.
Oficio de Aprobación de Vigencias Futuras N° 2-2022-040293 del 08-sept-22.
Oficio N° 202202007249 de fecha 20 de mayo de 2022, solicitud oferta de arrendamiento.
Oficio N° 202201060069 de fecha 14-sept-22, oferta de arrendamiento Inmobiliaria.
Oficio ANIM-2022-EE-0002661 de fecha 15 de noviembre de 2022.
Documentos de la inmobiliaria y del arrendador.