ESTUDIO DEL SECTOR Y DE MERCADO PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO DE MATANZA, SANTANDER, ASÍ COMO SUS ÁREAS PARA ARCHIVO, SALA DE AUDIENCIAS Y DEMÁS ESPACIOS ÚTILES PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE LOS SERVIDORES JUDICIALES VINCULADOS AL DESPACHO

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bucaramanga, en observancia a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1, del Decreto 1082 de 2015 y durante la etapa de planeación desarrolla el respectivo análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de Contratación, que en el presente caso corresponde a Arrendamiento de un inmueble con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Matanza, Santander así como sus áreas para archivo, salas de audiencias y demás espacios útiles para el desarrollo de las actividades de los servidores judiciales, vinculados al despacho, desde la perspectiva legal, comercial financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

Lo anterior teniendo en cuenta los lineamientos generales de la Guía para la elaboración de Estudios del Sector publicada por Colombia Compra Eficiente.

1. DEFINICIÓN TÉCNICA DE LA FORMA EN QUE LA ENTIDAD PROYECTA SATISFACER LA NECESIDAD

1.1. IDENTIFICACIÓN EN EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

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

1.2. OBJETO

Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga el Arrendamiento de un inmueble, con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Matanza, Santander, así como sus áreas para archivo, sala de audiencias y demás espacios útiles para el desarrollo de las actividades de los servidores judiciales, vinculados a dicho despacho.

2. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

Respecto de los arrendamientos, éstos 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 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, el debate entre otros.

También es importante tener en cuenta que las actividades terciarias implican no solo la provisión de servicios a los consumidores (business-consumer) sino también a otras compañías (business.to.business). Una empresa consultora para campañas de marketing de otras compañías es un ejemplo de business-to-business.

Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

- Gobierno
- Salud/hospitales
- Eliminación de desechos
- Educación
- Banca
- Seguros
- Servicios financieros
- Servicios legales
- Medios de comunicación
- Ventas al por menor
- Casinos

- Turismo
- Franquicias
- Inmobiliarias
- Seguridad
- Hotelería
- Telecomunicaciones
- Transporte
- 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 asociaciones

La producción de la información es también considerada como parte del sector terciario de la economía, aunque para algunos economistas esta actividad económica constituye un nuevo sector, el sector cuaternario.

Hay actividades que pueden ser consideradas a la vez del sector secundario o del sector terciario.

El sector terciario es más importante en las economías más desarrolladas. Los países tienden a seguir una progresión en el desarrollo lo cual los lleva de tener una producción intensiva a las actividades primarias, como la agricultura y la minería, a desarrollar la i industria manufacturera, como la producción de automóviles o textiles, para luego llegar a una economía con una estructura basada en los servicios.

Actualmente el sector terciario 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."[2]

3. PERSPECTIVA ECONÓMICA

Durante el primer trimestre de 2022, se evidencia un buen desempeño en ventas de vivienda a nivel nacional, frente al mismo período del año anterior.

La venta de vivienda VIS creció un 6% (43.984 unidades) y la No VIS, aumentó un 5% (19.506 unidades). Así mismo, los valores de venta aumentaron en proporciones más altas: los vendidosen VIS crecieron 18% y en No VIS 10%.

Esto confirma el incremento de los precios de vivienda de un año a otro en un 8%, descontando el crecimiento en unidades.

Con respecto a la disponibilidad de unidades, se redujo en 27% frente al año anterior como consecuencia del gran volumen de ventas que hubo en 2021 y los pocos proyectos que iniciaron la fase de construcción.

Dicha tendencia seguirá disminuyendo, dado el alza en el precio de los insumos. A cierre del año pasado, el incremento general en los materiales fue del 7,53%, especialmente por el precio del acero que se incrementó un 33,47%. Como consecuencia de lo anterior, aumentarán los plazos de entrega de las unidades que están en construcción o sobre planos.

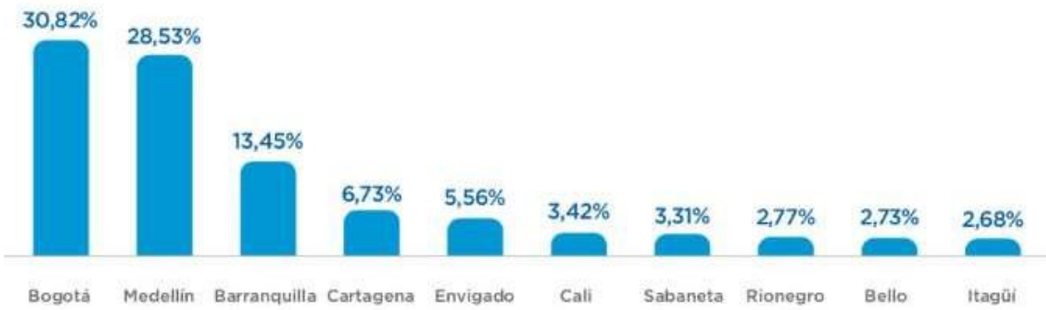
"Ciencuadras.com, como ya es costumbre, ofrece este informe como una fuente de información confiable para los constructores, inmobiliarias y las familias colombianas tomen sus mejores decisiones, basadas en el comportamiento, oferta y demanda del sector", señaló Paola Suárez, vicepresidente de la Línea de Negocio y Comercial de Ciencuadras.com.

Recomendado: Dólar Colombia 20 de mayo: a la baja a poco más de una semana de elecciones presidenciales

Comportamiento en las principales ciudades del país.

Bogotá (30,82%), Medellín (28,53%), Barranquilla (13,45%) y Cartagena (6,73%) tuvieron la mayor disponibilidad de inmuebles en arriendo y venta. Se destacan Rionegro, Bello e Itagüí, desplazando a Manizales, Sabaneta, Armenia y Bucaramanga, ciudades que estaban en el top en los primeros tres meses de 2021.

[2] https://www.actividadeseconomicas.org/2012/02/actividades-terciarias.html



Top 10 de la oferta de viviendas nuevas, usadas y en arriendo en el país

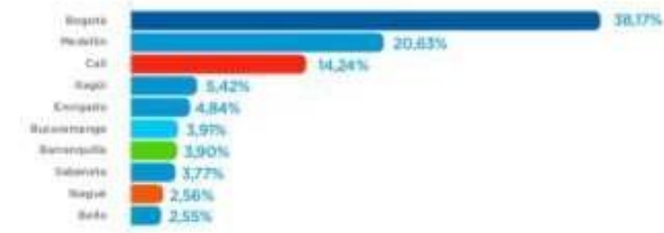
Los apartamentos y las casas en arriendo fueron las viviendas más solicitadas. Estos inmuebles siguen la tendencia de aumento de su participación en la demanda nacional, lo que se debe al incremento de entregas de vivienda que las personas compran como inversión y destinan como inmuebles en arriendo.



Tipo de vivienda más solicitada

Igual que en el primer trimestre de 2021, Bogotá (38,17%), Medellín (20,63%) y Cali (14,24%) siguen siendo las ciudades en las que más se buscan viviendas en arriendo y venta. Sin embargo, en el primer trimestre del año pasado, a estas capitales les seguían Bucaramanga y Barranquilla, que en este período fueron desplazadas por Itagüí (5,42%) y Envigado (4,84%), respectivamente.

Al top de este inicio de año también ingresaron Ibagué (2,56%) y Bello (2,55%), dejando por fuera a Cartagena y Manizales. Las preferencias de búsqueda se situaron en inmuebles con mínimo: un baño y dos habitaciones principalmente en el estrato 2.



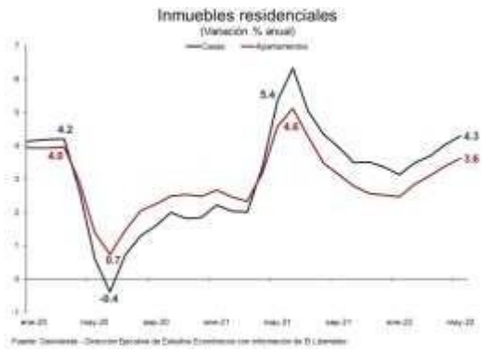
Fuente: ciencuadras.com

Ciudades como Cartagena (7,1%), Barranquilla (4,3%) y Bogotá (4,2%) resaltan por su mayor crecimiento anual en el valor de los cánones de arrendamiento en casas. Mientras que, para apartamentos, destacan Barranquilla (4%), Bogotá y Otras (3,5%). Por su parte, la mediana de canon de apartamentos en arriendo estuvo en $1.350.000 en los primeros meses de 2021 y para este año, se presentó un incremento en unidades nuevas disponibles, que salieron al mercado, de $300.000 (quedó en $1.650.000).[3]

Comportamiento de los inmuebles residenciales[4]

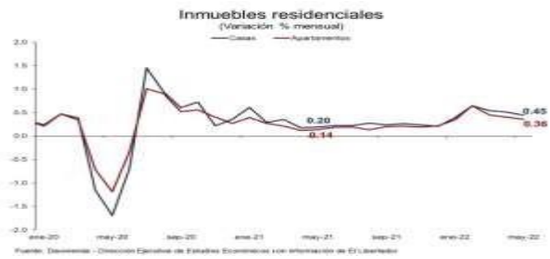
El Libertador Rent Index (ELRI) para inmuebles residenciales exhibió un incremento en los cánones de arrendamiento de 4.3% para casas y de 3.6% para apartamentos, durante mayo de 2022. Frente a las lecturas de un año atrás, estas variaciones resultan ser inferiores en 106 y 96 puntos básicos (pbs), respectivamente.

Recordemos que en mayo de 2021 la variación de los cánones estuvo asociada al efecto base generado por la reducción de los mismos en 2020. En ambos casos hemos observado una aceleración continua desde el primer mes de 2022, cuando registraron incrementos de 3.1% para casas y 2.5%, para apartamentos.



Este comportamiento estaría vinculado al aumento de la inflación en el país durante 2021, teniendo en cuenta que los contratos de arrendamiento suelen reajustarse anualmente con la variación del IPC al finalizar el año anterior.

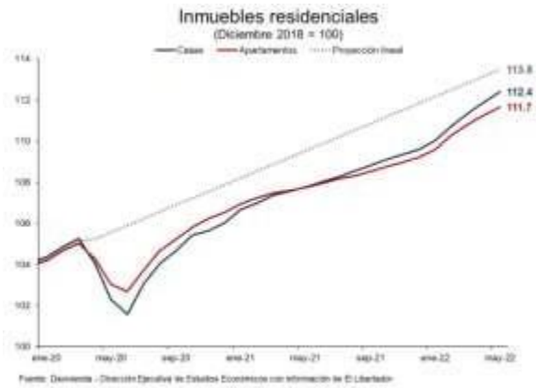
En lo que respecta a su comportamiento secuencial, es decir, frente al mes anterior, en mayo las tasas de crecimiento del ELRI fueron 0.45% para casas y 0.36% para apartamentos. Estas variaciones se muestran inferiores en más de 20 pbs a las de febrero, mes en el que hubo un importante repunte; no obstante, son mayores a los incrementos mensuales del mismo mes de 2021, cuando los cánones avanzaron 0.2% para casas y 0.14% para apartamentos.



[3] https://www.valoraanalitik.com/2022/05/20/2022-reactivacion-para-el-sector-inmobiliario/
[4] https://vision.davivienda.com/public/assets/el-libertador-rent-index---052022-1656424979321.pdf

Con el fin de realizar una comparación entre el valor potencial y actual de los cánones de arrendamiento, en la gráfica presentamos el índice correspondiente a cada tipo de inmueble en el segmento residencial frente a la proyección lineal del ELRI antes de la pandemia del Covid-19.

Como puede observarse, el valor potencial del ELRI habría ascendido a 113.5 en mayo, cifra superior en 1.1 unidades al índice observado en casas y del 1.8 al de apartamentos. Los índices para los dos tipos de inmuebles se han venido acercando a sus valores potenciales y han acortadomes a mes la brecha existente desde el inicio de la pandemia, especialmente en el caso de casas.



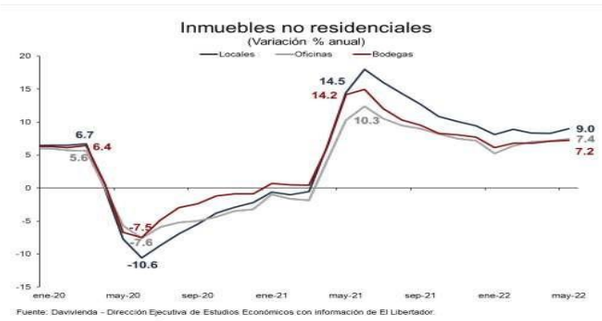
Al desagregar el ELRI por las principales ciudades que lo componen, todas ellas contribuyeron positivamente al incremento del indicador en mayo de 2022, visto desde sus variaciones anuales y mensuales para ambos destinos. En términos anuales, las ciudades con un crecimiento de los cánones de arrendamiento superiores al promedio en casas fueron: Cartagena (6%), Bogotá (5.1%) y Medellín (4.5%); mientras que para apartamentos ocurrió en: Cartagena (5.4%), Barranquilla (4.3%), Bogotá (4%), Otras ciudades (4%) y Cali (3.9%). Frente al mes anterior, en casas y apartamentos sobresalió el crecimiento de Cartagena, de 1% y 1.2% mensual, respectivamente.

Inmuebles residenciales

	Ciudad	Índice may-21	Índice abr-22	Índice may-22	Var. % mensual	Var. % anual	Frente al total
Casas	Barranquilla	109.6	114.0	114.2	0.2	4.2	
	Bogotá	105.7	110.8	111.1	0.3	5.1	
	Bucaramanga	105.2	108.3	108.9	0.6	3.6	
	Cali	107.4	111.4	112.0	0.5	4.2	
	Cartagena	100.5	105.5	106.5	1.0	6.0	
	Medellín	109.8	114.3	114.8	0.4	4.5	
	Otras	107.6	111.3	111.9	0.5	4.0	
	Total	107.8	111.9	112.4	0.4	4.3	
Apartamentos	Barranquilla	107.3	111.7	112.0	0.2	4.3	
	Bogotá	107.0	110.7	111.3	0.5	4.0	
	Bucaramanga	104.9	107.8	108.1	0.3	3.1	
	Cali	107.6	111.3	111.8	0.4	3.9	
	Cartagena	103.5	107.8	109.0	1.2	5.4	
	Medellín	109.0	112.2	112.5	0.3	3.3	
	Otras	107.1	111.0	111.4	0.4	4.0	
	Total	107.8	111.3	111.7	0.4	3.6	

Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador. Diciembre 2018 = 100.

Con relación al ELRI para inmuebles no residenciales, en mayo de 2022, los cánones de arrendamiento registraron aumentos de 9% para locales, 7.4% para oficinas y 7.2% para bodegas, en comparación con el mismo mes de 2021.



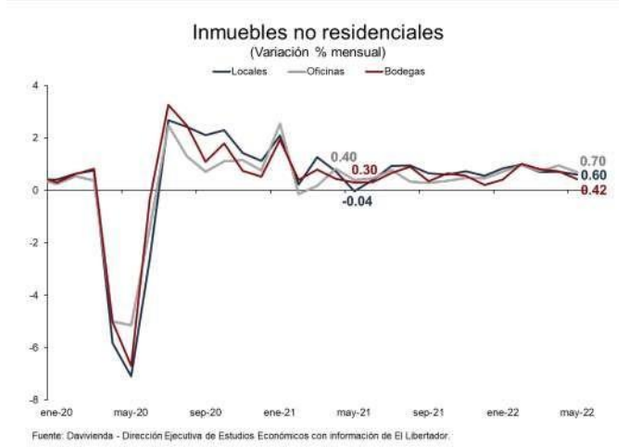
Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

Estas variaciones son mayores a las del mes anterior: en locales el crecimiento fue 68pbs

superior,seguido de oficinas con 32pbs y bodegas con 12pbs.

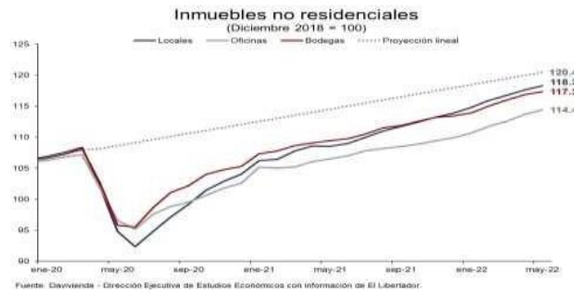
Al igual que lo visto en inmuebles residenciales, estos crecimientos son menores a las de un año atrás, mes en el que se comenzó a evidenciar el efecto base frente a las contracciones de 2020. Es pertinente mencionar que, comparados tales crecimientos con los de pre-pandemia, los tres tipos de inmuebles mantienen datos superiores desde febrero de 2022.

En cuanto a su comportamiento secuencial, a mayo, el valor de los cánones de arrendamiento no tuvo incrementos significativos: 0.7% para oficinas, 0.6% para locales y 0.42% en bodegas, cifras menores a las de abril en 25pbs, 12pbs y 30pbs, respectivamente.



Sin embargo, frente a las lecturas de mayo de 2021 se observan aceleraciones de 63 pbs en locales, 30pbs en oficinas y 12pbs para bodegas.

Al realizar una comparación entre el valor potencial y actual del índice de los precios de los arrendamientos, en el que el valor potencial se presenta como la proyección lineal del ELRI antes de la pandemia para los tres subsegmentos, a mayo estos tuvieron un nuevo recorte de la brecha.



En este mes, el indicador potencial llegó a 120.4, cuyas diferencias con los índices observados siguen reduciéndose hasta 2.1 unidades en locales, 3.1 en bodegas y 6 en oficinas, las menores desde que se alcanzó la mayor brecha en junio de 2020.

Evidentemente, conforme la tendencia de las series, es muy probable que tales brechas sigan reduciéndose, diferencia que es persistentemente más amplia para las oficinas, ante los mayores desafíos de estos inmuebles generados por los cambios en los esquemas de trabajo tras la pandemia.

4. PERSPECTIVA LEGAL

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2, literal b), la Rama Judicial está definida como una de las entidades estatales para efectos de la aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

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, previsto en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad…"*

El artículo 13 ibidem señala que *"(: :) 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…"*

Así mismo el artículo 40 de la norma en cita 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 voluntady 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.

Por su parte el 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:

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

El artículo 2008 del C.C. establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

El artículo 1974 del mismo estatuto, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

La Ley 1618 del 27 de febrero de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", en su artículo 14 manifiesta la igualdad material de las personas con discapacidad.

Ley 1437 del 18 de enero de 2011, *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo"*, en su artículo 100, numeral 2, para los procedimientos de cobro coactivo, en las personas que no tengan reglas especiales.

Ley 1801 del 29 de julio de 2016, "*Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia"* en su artículo 183, consecuencias por el no pago de multas y el artículo 184, registro nacional de medidas correctivas, llevado por la Policía Nacional.

Decreto 1273 de 2018 Nuevas reglas para Independientes en el pago de aportes de seguridad social

En materia tributaria, teniendo en cuenta el artículo 420 del Estatuto Tributario, los servicios de arrendamiento se encuentran gravados por el impuesto al valor agregado IVA, tarifa que corresponde al 19%, siempre y cuando el arrendador sea responsable del mismo. Caso contrario, ocurre si éste no es responsable de este impuesto, de conformidad con la normativa vigente, aplicable al tema.

5. PRESUPUESTO ESTIMADO

El presupuesto oficial para esta contratación es de CATORCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS MCTE ($14.560.000,00) incluido IVA, impuestos, deducciones y demás erogaciones de ley, valor que cubre los cánones mensuales del contrato de arrendamiento del 1 de marzo al 31 de octubre de 2023 inclusive.

6. ESTUDIO DE LA OFERTA

6.1. Identificación de proveedores

Teniendo en cuenta que, en las condiciones actuales, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial de Bucaramanga– Santander deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

La entidad realizó un estudio del sector inmobiliario a fin de establecer si existe en la zona céntrica del municipio de Matanza (Santander), un inmueble que cumpla con las características y condiciones técnicas mínimas requeridas para ser tomado en arrendamiento y que resulte ser el más beneficioso para la entidad en términos económicos y de confort para los servidores judiciales que ahí laborarán, así como el público y usuarios que eventualmente asistan a dichas instalaciones.
.

6.2. Análisis de precios

En este proceso de búsqueda de ofertas inmobiliarias, tenemos las siguientes:

OFERTA UNO

La Señora MARIA GILMA DURÁN LIZCANO en condición propietaria de un inmueble localizado en la Carrera 5 No. 4-78 del municipio de Matanza, realiza la siguiente oferta de arrendamiento:

Inmueble con un área total aproximada de 160 metros cuadrados construido en paredes de ladrillo, cubierta en cemento, ventanas en material madera, puerta de acceso en madera, consta de 3 baños y 4 habitaciones. Cuenta además con servicios públicos domiciliarios de Acueducto y energía eléctrica, así como alcantarillado y aseo. La propietaria del inmueble solo se compromete a las adecuaciones estrictamente necesarias.

El canon de arrendamiento ofrecido es de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($3.600.000,00). En consecuencia, el inmueble ofertado arroja un valor por metro cuadrado de $22.500.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Respecto de este inmueble se observa que actualmente se encuentra ocupado con un negocio y la propietaria hace el ofrecimiento bajo la expectativa de pedir el inmueble y hacer adecuaciones básicas, solo si es necesario.

Se tiene que el inmueble cuenta con unas condiciones óptimas de ubicación, sin embargo, no sería viable por las condiciones actuales del inmueble, lo cual representaría para la entidad invertir recursos adicionales en las adecuaciones que el propietario en su momento no considere necesarias, y por otra parte, el inmueble no se encuentra disponible para su ocupación inmediata.

OFERTA DOS

El Señor HERNAN MONTAGUTH VALBUENA en condición propietario de un inmueble localizado en la Carrera 5 No. 8-48 del municipio de Matanza, realiza la siguiente oferta de arrendamiento:

Inmueble con un área total aproximada de 180 metros cuadrados, localizado sobre una vía principal del municipio, a dos (2.5) cuadras y media del parque principal, cuenta con 2 entradas, con un parqueadero, sala de recibo con ventilación natural, apta para la atención al público, espacios suficientes para la instalación de los puestos de trabajo de los empleados, el despacho del señor Juez, la sala de audiencias y la zona de atención al público, tres (3) baños en total, ventilación e iluminación natural durante el día.

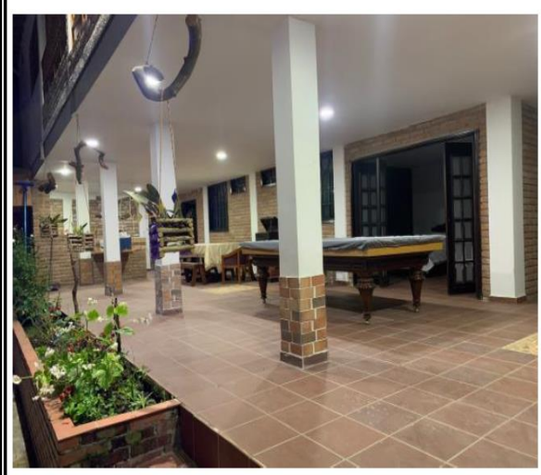
La construcción del inmueble es en ladrillo a la vista con puertas y ventanas en madera, teja de barro con machimbre. Respecto a su ubicación se evidencia que se encuentra al alcance de las cámaras de seguridad de la Policía nacional y la administración municipal.

Por su parte, el propietario del inmueble se compromete en su ofrecimiento a realizar las adecuaciones de independencia, seguridad y acceso al inmueble para uso exclusivo del despacho judicial, así como la instalación de la barra de atención en madera, que posibilite la atención al público y la seguridad para los funcionarios encargados de esta atención.

Finalmente, en la carta de ofrecimiento, el propietario manifiesta que estará atento a cualquier inconveniente del inmueble, respecto a goteras, humedades y/o filtraciones, para darle la respectiva solución.

El canon de arrendamiento ofrecido es de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.820.000)**. incluidos los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto, alcantarillado y aseo. En consecuencia, el inmueble ofertado arroja un valor por metro cuadrado de $10.111.

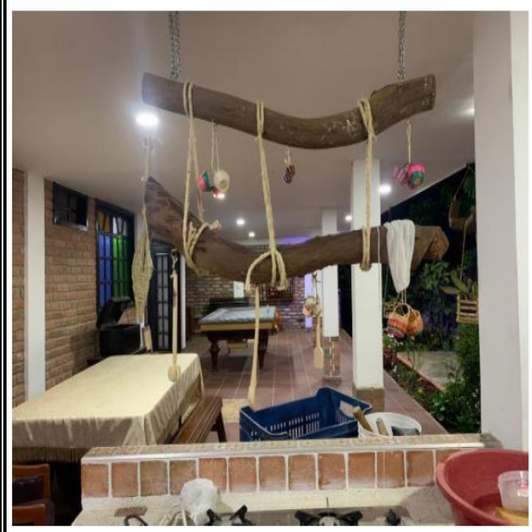
REGISTRO FOTOGRÁFICO

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>FACHADA PRINCIPAL</td><td>PERFIL FACHADAS</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>AREA SOCIAL</td><td>AREA SOCIAL</td></tr>
</table>

	
DETALLES CONSTRUCTIVOS	DETALLES CONSTRUCTIVOS

	
DETALLES CONSTRUCTIVOS	COCINA

	
SALA	ALCOBA

	
FAHCADA INTERIOR	**VISTA INTERIOR**

Por parte del Señor Juez promiscuo municipal de matanza, Santander, verificó las condiciones del inmueble manifestando a la dirección ejecutiva de administración judicial que el mismo, reúne las condiciones de infraestructura, ubicación y espacio interno requeridas para el funcionamiento óptimo y con las cuales mejoraría total e integralmente las condiciones laborales actuales para los empleados del despacho judicial, así como para el acceso de los usuarios del sistema de justicia en esta municipalidad.

El inmueble ofrecido en arrendamiento fue objeto de visita de inspección y verificación por parte del Señor Juez y su equipo de trabajo, el Coordinador del Área Administrativa de la dirección ejecutiva de administración judicial junto con el Arquitecto Juan Gregorio Sierra Navarro encargado de la infraestructura física de la Seccional, quienes evidenciaron que el área del predio es aprovechable en su totalidad y para los efectos que la requiere la entidad rama judicial.

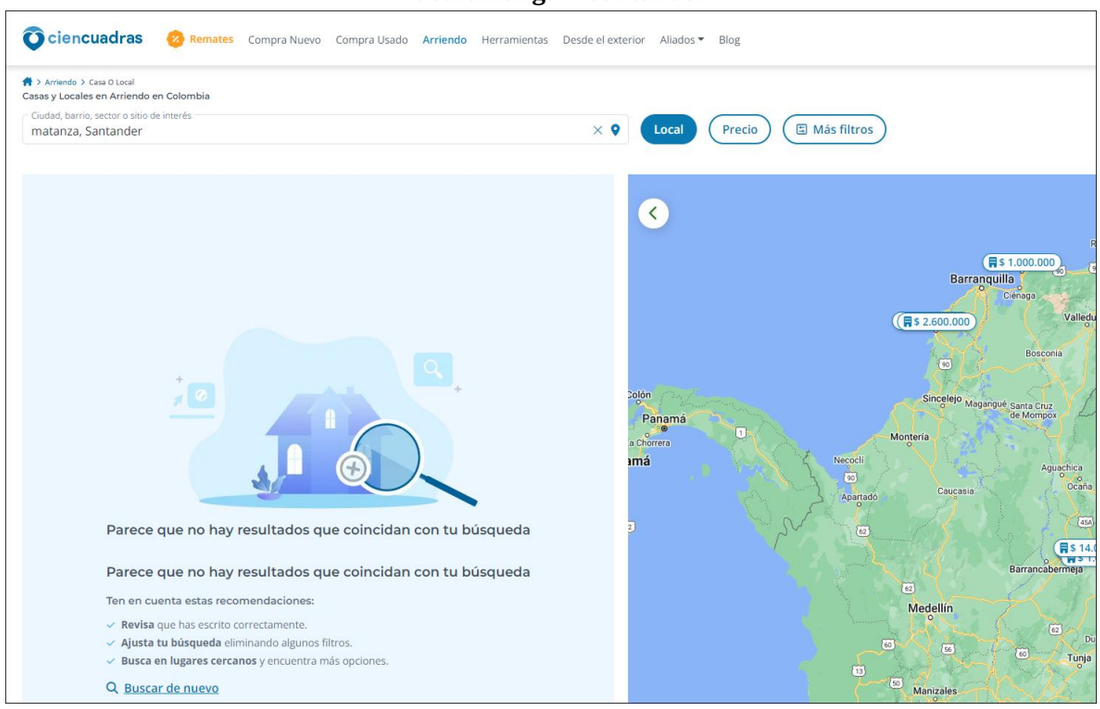
Igualmente se deja constancia que, que se realizó una verificación exhaustiva mediante recorrido y averiguaciones en dicha municipalidad, por parte de los empleados del despacho judicial, evidenciando que fuera de las opciones inmobiliarias planteadas en el presente documento, no hay otros inmuebles en oferta de arrendamiento actualmente en la zona céntrica del municipio de Matanza (S).

Finalmente, y en vista que los funcionarios del despacho judicial de Matanza apoyaron la búsqueda inmobiliaria en el municipio, se da cuenta de la oferta inmobiliaria presentada por el propietario HERNAN MONTAGUTH VALBUENA es una opción viable para la entidad.

Por otra parte, se realiza consulta en las páginas de internet a fin de verificar cualquier otra oferta inmobiliaria existente y disponible en arrendamiento en la zona céntrica del municipio de Matanza, encontrando lo siguiente:

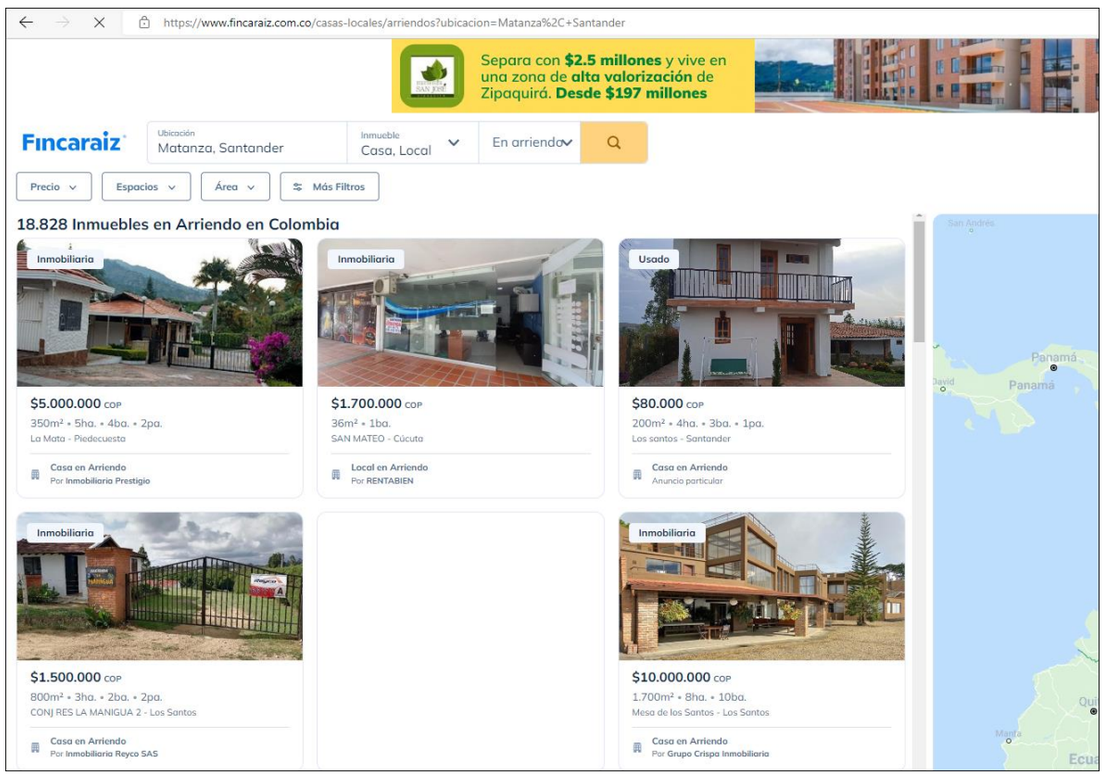
1) Oferta **CIENCUADRAS.COM**

Tal como se observa en las siguientes imágenes no hay oferta inmobiliaria (casas o locales) en Matanza, Santander, disponible en los canales de información comercial virtual.

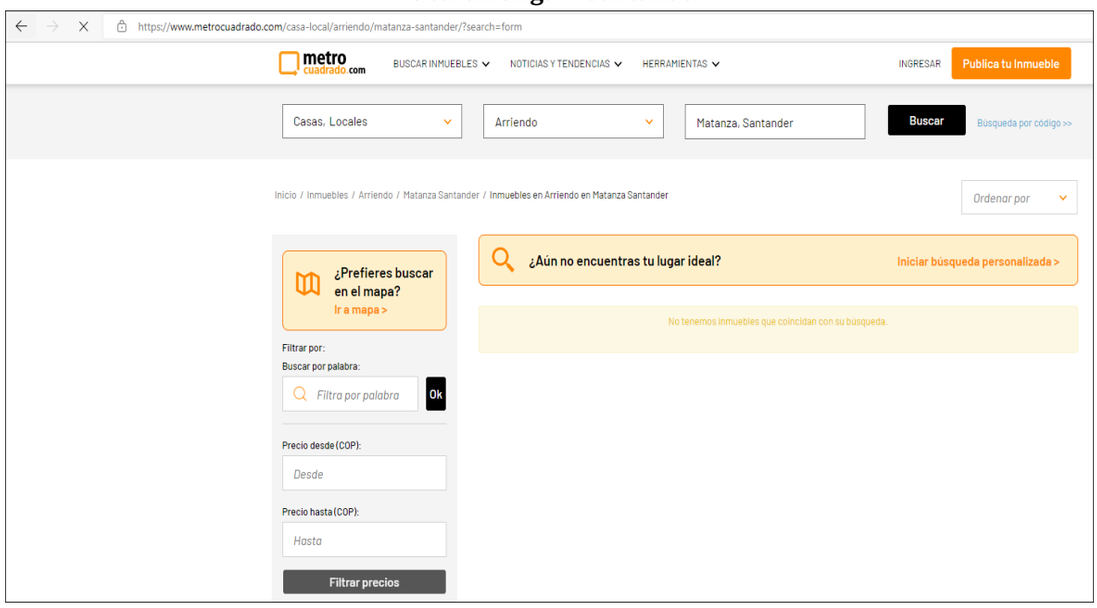


2) Oferta **FINCARAÍZ.COM**

Tal como se observa en las siguientes imágenes no hay oferta inmobiliaria (casas o locales) en Matanza, Santander, disponible en los canales de información comercial virtual.



3) **METROCUADRADO.COM**



Así las cosas, dada la limitada existencia de oferta inmobiliaria en el municipio de Matanza, Santander, las condiciones del mercado y del sector, las características técnicas y en general las condiciones requeridas del inmueble a tomar en arrendamiento, se tiene que, en el proceso de comparación de las dos (2) ofertas inmobiliarias recibidas, se deja constancia que la recibida del Señor HERNAN MONTAGUTH VALBUENA es una opción viable y favorable para la entidad, dado que cumple con los requerimientos establecidos por la entidad, y adicionalmente ofrece espacios con ventilación natural, circunstancia totalmente conveniente para la protección de los servidores judiciales y demás usuarios del servicio judicial.

En razón de lo expuesto, y teniendo en cuenta que existe la necesidad de arrendar un inmueble para el funcionamiento de un (1) Juzgado promiscuo municipal de Matanza, Santander, Distrito Judicial de Bucaramanga, conformado por Juez, Secretaria y Escribiente, así como sala de audiencias, área de archivo y demás espacios útiles para el desarrollo de las actividades de los servidores judiciales, se hace necesario suscribir contrato por el término de ocho (8) meses, contados desde el 1 de marzo de 2023 y hasta el 31 de octubre de 2023 inclusive.

La presente contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga para la vigencia 2023.

7. ESTUDIO DE LA DEMANDA

7.1. Histórico de contratación de la entidad

En la actualidad la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial de Bucaramanga no cuenta con un inmueble de su propiedad en el Municipio de Matanza (Santander), donde pueda disponer la reubicación para su funcionamiento del despacho judicial, siendo en ese sentido, procedente suscribir un contrato de arrendamiento de bien inmueble por el término de ocho (8) meses.

7.2 Presupuesto Oficial

El valor estimado del contrato es de **CATORCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS MCTE ($14.560.000,00)** incluido IVA, impuestos, deducciones y demás erogaciones de ley.

El valor del canon de arrendamiento mensual establecido para las vigencias es el siguiente:

- Vigencia 2023 la suma mensual de $1.820.000,00

8. ANÁLISIS DE RIESGOS

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bucaramanga – Santander de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.3.1, 2.2.1.1.1.6.1, 2.2.1.1.1.6.3 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015 y con base en la metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborados por Colombia Compra Eficiente, procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. Ver anexo, matriz de riesgos.

9. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LAS GARANTÍAS

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 en el artículo *"2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos".*

En tal sentido, dadas las características del contrato (arrendamiento de bien inmueble), la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial no considera pertinente solicitar garantías para la ejecución del respectivo contrato, salvo lo pactado en las obligaciones del Arrendador.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga analizó que, dada la limitada existencia de oferta inmobiliaria en el municipio, las condiciones del mercado y del sector, las características técnicas y en general las condiciones requeridas del inmueble a tomar en arrendamiento, versus la única oferta recibida, se deja constancia cumple con los requerimientos establecidos por la entidad, resultando ser favorable a los intereses de la misma

Aprobaciones	Nombres y Apellidos	Cargo - Dependencia	Firma
Elaboró	Dr. Luis Jerónimo Carrillo Gómez	Coordinador Área Administrativa	

Fecha elaboración: 27/02/2023

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Bucaramanga – Santander

ANEXO. MATRIZ DE RIESGO.

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción: ¿Qué puede pasar y cómo puede ocurrir?	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento: Probabilidad	Impacto después del tratamiento: Impacto	Impacto después del tratamiento: Valoración	Impacto después del tratamiento: Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión: ¿Cómo se realiza el monitoreo?	Monitoreo y revisión: Periodicidad
1	General	Externo	Ejecución	Tributario	Cambios legislativos y tributarios que afecten el equilibrio económico del contrato durante su ejecución	Genera una carga adicional a las previstas que pueden afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato	Raro (1)	Insignificante (1)	1	Bajo	Entidad	Modificar el contrato	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	Entidad/Área Jurídica	Fecha de conocimiento y entrada en vigencia de la norma	Vencimiento del plazo	Verificación de normas expedidas en materia tributaria	Mensual
2	General	Interno	Ejecución	Operacional	Propietarios de los inmuebles requieren los mismos antes de la terminación de los contratos	Se generan costos de traslados, reubicación de las sedes, suspensión de los servicios	Raro (1)	Insignificante (1)	1	Bajo	Entidad/Arrendador	Modificar el contrato y reducir las consecuencias	1	2	3	Riesgo Bajo	Si	Entidad	Inicio de la ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Informes del supervisor	Mensual
3	General	Interno	Ejecución	Operacional	Falla de estructura física de los inmuebles	Perturbación de la ejecución del contrato que conlleva a la interrupción del servicio	Raro (1)	Menor (2)	2	Bajo	Arrendador	Terminación anticipada del contrato	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	Entidad/Arrendador	Inicio de la ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Informes del supervisor	Mensual
4	General	Interno	Ejecución	Sociales o políticos	Problemas de orden público que atenten contra la integridad de los inmuebles	Se perturba la ejecución del contrato y se requiere mantenimiento preventivo y correctivo por parte del contratista	Improbable	Menor (2)	2	Bajo	Entidad/Arrendador	Modificar el contrato y reducir las consecuencias	1	2	3	Riesgo Bajo	Si	Entidad	Inicio de la ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Informes del supervisor	Mensual

ALGUNOS ESPACIOS MINIMOS PROMEDIO YA ESTIPULADOS POR LA ENTIDAD

SALA DE AUDIENCIA TIPO A (MAGISTRADOS)[1]



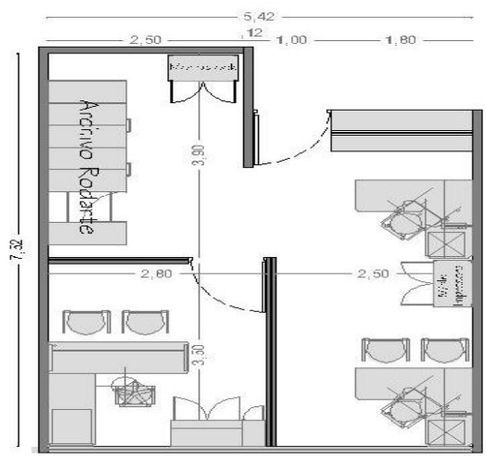
SALA DE AUDIENCIA TIPO B (JUECES)[2]



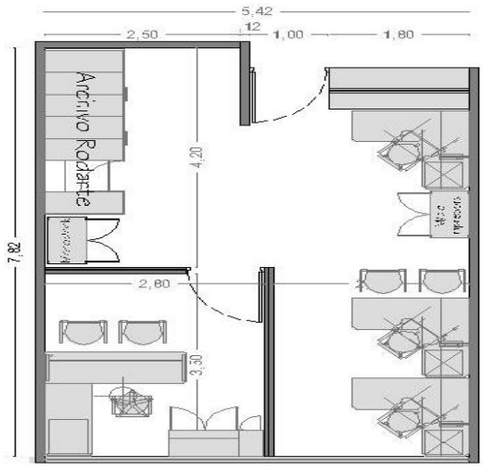
[1] Presentación tipos de Salas de Audiencia UIF Dirección Ejecutiva 26/06/2013, ACUERDO No. PSAA13-9950 (Julio 9 de 2013)
[2] Ibidem.

AREAS PROMEDIOS DESPACHOS JUDICIALES

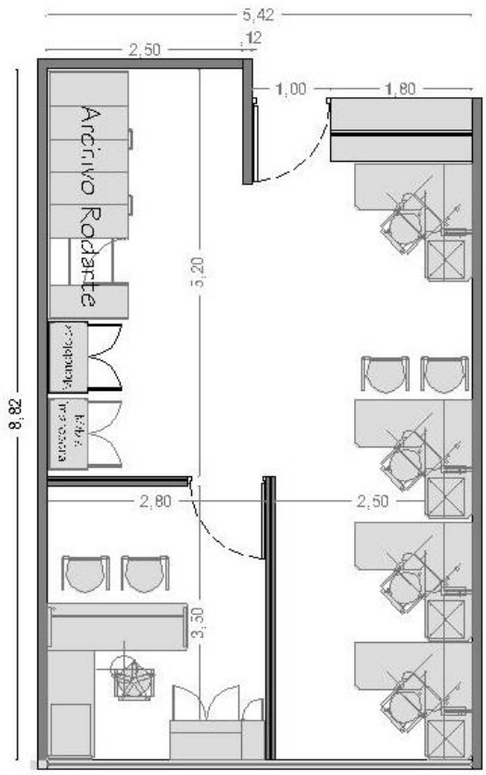
Despacho
3 Personas



Despacho
4 Personas



Despacho
5 Personas



Despacho
7 Personas

