



ESTUDIOS PREVIOS

1. DATOS GENERALES			
1.1 Tipo de presupuesto asignado	Inversión	☐	Funcionamiento X
1.2. Unidad de origen de la necesidad o su equivalente en las direcciones seccionales de administración judicial			
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cúcuta – Norte de Santander			
1.3 Para proyectos de inversión			
1.3.1 Nombre proyecto en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Nacional - BPIN			
N/A			
1.3.2 Código BPIN			
N/A			
1.3.3 Unidad de apoyo en la DEAJ (En proyectos de las unidades del Consejo Superior de la Judicatura)			
N/A			
1.3.4 Nombre proyecto Funcionamiento			
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.			
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN			
2.1 Acuerdo de aprobación plan operativo anual de inversión (Solo para presupuesto de inversión)			
2.1.1 Número	N/A	2.1.2 Fecha	N/A
2.2 Descripción de la necesidad que incluyó en el plan anual de adquisiciones			
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.			
3. ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD			
3.1 ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)			
3.1.1 Descripción de la necesidad que la entidad pretende satisfacer con el proceso de contratación			
<p>La función pública de administrar justicia está en cabeza de la Rama Judicial como lo establecen los artículos 228 y 254 al 257 de la Constitución Política de Colombia, norma superior que concibe al Consejo Superior de la Judicatura como el órgano de autogobierno, encargado de múltiples funciones administrativas y técnicas. La Ley 270 de 1996 definió la estructura del Consejo Superior de la Judicatura, y estableció que la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, es el órgano técnico y administrativo que tiene a su cargo la ejecución de las actividades administrativas de la Rama Judicial, con sujeción a las políticas y decisiones del Consejo Superior de la Judicatura. El Artículo 103 de la misma Ley señaló que corresponde al Director Seccional de la Rama Judicial, ejercer en el ámbito de su jurisdicción y conforme a las órdenes, directrices y orientaciones del Director Ejecutivo Nacional de</p>			

Administración Judicial, entre otras, la función de suscribir en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse, conforme a los actos de la delegación que expida el Director Ejecutivo de Administración Judicial.

De igual forma dentro de las funciones de las Direcciones Ejecutivas Seccionales está, tomar en arrendamiento los inmuebles, oficinas y locales destinados al servicio y funcionamiento de los despachos Judiciales en Municipios de Norte de Santander y Arauca Razón por la cual y en aras de garantizar un espacio para el funcionamiento de JUZGADO 002 ADMINISTRATIVO, JUZGADO 002 DE EJECUCION DE PENAS Y MEDIDAS Y SALA DE AUDIENCIAS DE OCAÑA N/S, se hace necesario tomar en arriendo el inmueble ubicado en la en la carrera 13 # 13-03 Barrio el Tamaco del Municipio de Ocaña N/S, identificado con el certificado de libertad y tradición N° de Matricula 270-30420 expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de OCAÑA, Matricula catastral No 010100880017000; aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades publica buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines. Lo que justifica la necesidad teniendo en cuenta la Directiva Presidencial N° 05 del 17 de junio de 2021, y el Decreto 371 de abril 08 de 2021.

Es importante también señalar que, según política de austeridad del gasto no es recomendable efectuar traslados de Sedes Judiciales, es decir cambiar los inmuebles arrendados, comoquiera que esto implica asumir mayores costos asociados, relacionados con trasteos, instalaciones, adecuaciones, menoscabando los principios de eficiencia, eficacia y economía que rigen la función administrativa.

Así las cosas, ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, la terminación del contrato de arriendo y la imposibilidad de obtener uno en comodato o tenencia, se deberá celebrar un nuevo contrato de arriendo que permita la ubicación de las Sedes Judiciales descritas con anterioridad en el espacio que vienen ocupando, el cual que cumple con las condiciones mínimas establecidas para tal fin, y continua siendo favorable a los intereses de la entidad.

Para atender esta necesidad se solicitó propuesta, a las propietarias del inmueble donde funciona actualmente, el JUZGADO 002 ADMINISTRATIVO, JUZGADO 002 DE EJECUCION DE PENAS Y MEDIDAS Y SALA DE AUDIENCIAS DE OCAÑA N/S, el cual se encuentra ubicado en la carrera 13 # 13-03 Barrio el Tamaco del Municipio de Ocaña N/S, sobre un espacio conformado por una casa amplia levantada sobre el lote de terreno propio con un área superficial de 210 M², que consta de cinco (5) habitaciones, dos (2) baños amplios, un baño normal, una sala amplia, un espacio de atención al público y cocina, totalmente remodelada con acometidas eléctricas, sanitarias, pisos, con servicios de luz, agua, acueducto y alcantarillado con sus respectivos contadores independientes, paredes y techos nuevos, identificado con el certificado de libertad y tradición N° de Matricula 270-30420 expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de OCAÑA, Matricula catastral No 010100880017000, que se encuentra a nombre de las personas naturales: **IBET ZUSLAY SANJUAN AREVALO, LUZ ELENA SANJUAN AREVALO, VICTOR ALBERTO SANJUAN AREVALO, MARTHA ISABEL SAN JUAN BOTELLO** - Bien en el cual ejerce administración la empresa INMOBILIARIA LAINO Y SOLANO LTDA NIT N° 890.504.461-5, representante legal por el (la) señora HENRY SOLANO TORRADO identificado (a) con C.C. N° 13.157.213 expedida en OCAÑA.



REGISTRO FOTOGRAFICO



Lo anterior, para cumplir con la necesidad presentada de espacio para el funcionamiento mencionado, por las siguientes razones:

1. La inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Cúcuta Norte de Santander, ya que en la actualidad no se cuenta con la disponibilidad de espacios propios, para el servicio y funcionamiento de los

despachos anteriormente mencionados, con el fin de cumplir el principio de administrar justicia y garantizar el derecho de acceso a la misma, de manera eficaz e ininterrumpida.

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

3. Asegurar la inmediata, continua y adecuada prestación de este servicio público de la “Administración de Justicia”.

Por otra parte, y en concordancia con la Circular DEAJC17-13 de la Directora Ejecutiva de Administración Judicial para los Directores Seccionales de Administración Judicial y Coordinadores de fecha 20 de febrero de 2017, en la cual informa que la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, a través de su Junta de Contratación *“recomendó dentro de las estrategias para la adquisición de bienes y servicios, acudir a la figura de los Acuerdos Marco de Precios de Colombia Compra Eficiente a través de la Tienda Virtual del Estado Colombiano, regulado por la Ley 1150 de 2007”*. Razón por la cual se verificó si el servicio y/o suministro requerido, se encontraban dentro del catálogo de productos y servicios ofrecidos en el portal de Colombia Compra Eficiente- Acuerdos Marco, evidenciando que a la fecha de la consulta no aparece ningún acuerdo marco vigente o próximo sobre el suministro y/o la prestación del servicio mencionado.

3.1.2. Objeto contractual

Contratar En nombre de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CUCUTA, el arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 13 # 13-03 Barrio el Tamaco, identificado con el CERTIFICADO DE TRADICION N° de Matrícula: 270-30420 expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de OCAÑA, Matricula catastral No 010100880017000, para el funcionamiento de JUZGADO 002 ADMINISTRATIVO, JUZGADO 002 DE EJECUCION DE PENAS Y MEDIDAS Y SALA DE AUDIENCIAS DE OCAÑA N/S; en las condiciones técnicas de calidad y cantidad establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, y Decreto 1082 de 2015.

3.1.3 Clasificación de bienes y servicios de Naciones Unidas - UNSPSC

El objeto del presente Proceso de Contratación está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidad (UNSPSC) hasta el tercer nivel, como se indica en la siguiente Tabla:

Código - Producto	Nombre - Producto
80131500	Arrendamiento de Bienes Inmuebles

Nota: El código propuesto es a manera de referencia y de carácter informativo, no se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.

3.1.4 Especificaciones del objeto contractual

En el marco del presente servicio y/o suministro el contratista deberá contemplar los aspectos que a continuación se relacionan: Espacio Físico saludable para el desarrollo de las actividades mencionadas.

Ítem	Espacios	Objeto del funcionamiento del inmueble	Plazo	Valor Mes 2023 (INCLUIDO IVA)	Valor Mes 2024 (INCLUIDO IVA)	Valor Total
1	carrera 13 # 13-03 Barrio el Tamaco, identificado con el CERTIFICADO DE TRADICION N° de Matricula: 270-30420 expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de OCAÑA, Matricula catastral No 010100880017000	JUZGADO 002 ADMINISTRATIVO, JUZGADO 002 DE EJECUCION DE PENAS Y MEDIDAS Y SALA DE AUDIENCIAS OCAÑA N/S	Desde el 01/11/2023 hasta el 31/10/2024	\$ 4.800.000	\$ 5.136.000	\$ 60.960.000
				Valor 2 Meses 2023 (INCLUIDO IVA)	Valor 10 Meses 2024 (INCLUIDO IVA)	
				\$ 9.600.000	\$51.360.000	

3.1.5 Permisos, licencias, diseños, estudios, planos y autorizaciones requeridas para la ejecución del contrato.

N/A

3.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

3.2.1 Obligaciones del contratista

1. Constituir las garantías que se solicitan por parte de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura.
2. **RESPONSABILIDAD AMBIENTAL:** Deberá cumplir con todas las normas y leyes colombianas sobre el medio ambiente (a nivel nacional, regional y local) que se encuentren vigentes durante el término de este contrato. Deberá en todo momento minimizar el impacto ambiental de cualquier actividad realizada por él en el desarrollo de este contrato, de conformidad con las normas aplicables. Conoce y acepta que las autoridades competentes nacionales, regionales o locales que tengan jurisdicción sobre el área donde realizará las actividades podrán disponer la suspensión de las actividades objeto de este contrato hasta que cumpla con dichas normas y leyes ambientales o subsane los efectos causados por el incumplimiento de dichas normas y leyes, motivo por el cual, asumirá las consecuencias que se deriven frente al contrato cuando la suspensión de las actividades le sea imputable
3. Implementará, el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial adoptado mediante Acuerdo PSAA14-10160 de Junio de 2014, haciendo uso racional del agua y la energía, así como el manejo adecuado de los materiales, residuos sólidos y desechos que se manipulen en ejercicio de las actividades derivadas de la ejecución del contrato con el Consejo Superior de la Judicatura, cada vez que se encuentre en las instalaciones de la Entidad.
4. **ESPACIOS FISICOS SALUDABLES:** se compromete a dar lectura y aplicación en lo que sea de su competencia con respecto al presente objeto contractual, a lo ordenado en el Manual de Espacios Físicos Saludables emitido por la Entidad.
5. **COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN:** Con la suscripción del contrato, se obliga a prestar apoyo a la acción del Estado Colombiano, para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir

cuentas y en este contexto asume explícitamente, entre otros, los siguientes compromisos sin perjuicio de la obligación de cumplir la Ley Colombiana, especialmente la Ley 1474 de 2011:

Impartir instrucciones a todos sus empleados, agentes y cualquier otro representante suyo, exigiéndoles el cumplimiento en todo momento de las leyes de la República de Colombia, y especialmente de aquellas que rigen el presente proceso de contratación y la relación contractual que podría derivarse de ella, y les impondrá la obligación de no ofrecer o pagar sobornos o cualquier halago corrupto a los funcionarios de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial Cúcuta, ni a cualquier otro funcionario público que pueda influir en la adjudicación del contrato, bien sea directa o indirectamente, ni a terceras personas que por su influencia sobre funcionarios públicos, puedan influir sobre la adjudicación, ni de ofrecer pagos o halagos a los funcionarios de Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cúcuta, durante el desarrollo del contrato que se suscribiría de ser elegida su oferta; así como no permitir que nadie, bien sea empleado suyo o un agente comisionista independiente, lo haga en su nombre.

No celebrar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en el proceso, o como efecto la distribución de la adjudicación de contratos, entre los cuales, se encuentre el que es materia del presente documento, o la fijación de los términos de la oferta.

En el evento de conocerse casos de corrupción en las Entidades del Estado, se debe reportar el hecho a la Secretaría de la Transparencia de la Presidencia de la República, línea telefónica 018000913666; o al correo electrónico contacto@presidencia.gov.co; por correspondencia o personalmente a la dirección Calle 7 No. 6 – 54, Bogotá D.C. También puede reportar el hecho ante la Dirección Seccional de Administración Judicial Cúcuta.

Si durante el proceso de contratación se comprobare el incumplimiento del oferente, sus representantes o sus empleados o agentes, a los compromisos antes enunciados, procederá el rechazo de la oferta presentada. En caso que la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cúcuta, adviertan hechos constitutivos de corrupción de parte del oferente durante el proceso de selección, tales hechos se pondrán inmediatamente en conocimiento de las autoridades competentes, a fin de que se inicien las acciones legales a que hubiere lugar.

→ Si se comprobare el incumplimiento de dichos compromisos, con posterioridad a la adjudicación del proceso, o con posterioridad a la suscripción del contrato, ello será suficiente para declarar la caducidad del contrato, de acuerdo con lo previsto en el Numeral 5 del Artículo 5 de la Ley 80 de 1993, y se harán exigibles las sanciones previstas en el contrato.

6. NOTA 1: El personal que ocupe en la ejecución del contrato, no tendrá ninguna vinculación laboral, civil, comercial con la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cúcuta. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo.

7. El arrendador deberá sujetarse a las siguientes condiciones técnicas:

a) Entregar al arrendatario en la fecha convenida o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento, dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato.

- b) Entregar el inmueble objeto del presente negocio jurídico, a paz y salvo por concepto de servicios públicos hasta la fecha de inicio del contrato, lo cual será verificado previo a la suscripción del acta de inicio, acta de entrega e inventario del inmueble.
- c) Efectuar en tiempo y cuando la Dirección Ejecutiva Seccional de administración Judicial lo requiera, las mejoras necesarias o reparaciones indispensables que requiera el inmueble, de conformidad con lo previsto en el Código Civil.
- d) Mantener en óptimo estado las redes hidrosanitarias y eléctricas del inmueble, realizando las obras necesarias que requiera la edificación.
- e) Lavado Desinfección e Impermeabilización de tanques de almacenamiento de agua potable, negras y lluvias, cada (6) meses, como lo establece el decreto Número 1575 de 2006 (por el cual se establece el sistema para la protección y control de la calidad del agua para consumo humano).
- f) Mantener en óptimo estado el tejado-techo del inmueble, libre de goteras, realizando las obras que requiera la edificación.
- g) Mantener en óptimo estado y con las respectivas certificaciones el sistema de transporte vertical que hace parte de la edificación.
- h) Entregar las áreas arrendadas debidamente iluminadas, pintadas y pisos arreglados.
- i) Mantener la cosa arrendada en estado de servir para el fin que ha sido arrendado, es decir, en realizar durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas las cuales corresponden al arrendatario (art.1985 C.C.).
- j) Anexar los documentos solicitados previa la suscripción del contrato como son el avalúo comercial del inmueble, paz y salvo por impuestos y valorización, certificación de tradición y libertad actualizado y la certificación o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado de ser el caso.
- k) Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato. se deriven de la naturaleza del contrato.

8. Obligaciones Laborales del arrendador:

- a) Designar y mantener a costa del propietario durante todo el período de ejecución de del contrato, el personal idóneo que se requiera para la correcta y normal ejecución del mismo, es decir, deberá contar con el personal que atienda los requerimientos de la entidad durante el plazo de ejecución del mismo.
- b) Pagar oportunamente, los salarios y prestaciones sociales, a todo el personal empleado en la ejecución del contrato, y en general dar estricto cumplimiento a la totalidad de obligaciones, con el sistema integral de seguridad social y parafiscales derivadas de la ejecución de la presente contratación. El incumplimiento de estas obligaciones, para con sus empleados, podrá generar la imposición de multas sucesivas, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
- c) El personal que ocupe en la ejecución de la adición no tendrá vinculación laboral, personal, civil ni comercial con la Dirección Ejecutiva Seccional. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones estará a cargo y de manera exclusiva del propietario.
- d) Las demás obligaciones relacionadas con la naturaleza del contrato de arrendamiento.

3.2.1.1 Obligaciones ambientales

RESPONSABILIDAD AMBIENTAL: EI CONTRATISTA, deberá cumplir con todas las normas y leyes colombianas sobre el medio ambiente (a nivel nacional, regional y local) que se encuentren vigentes durante el término de este contrato. **EI CONTRATISTA** deberá en todo momento minimizar el impacto ambiental de cualquier actividad realizada por él en el desarrollo de este contrato, de conformidad con

las normas aplicables. **EL CONTRATISTA** conoce y acepta que las autoridades competentes nacionales, regionales o locales que tengan jurisdicción sobre el área donde realizará las actividades podrán disponer la suspensión de las actividades objeto de este contrato hasta que el Contratista cumpla con dichas normas y leyes ambientales o subsane los efectos causados por el incumplimiento de dichas normas y leyes, motivo por el cual, asumirá las consecuencias que se deriven frente al contrato cuando la suspensión de las actividades le sea imputable.

De conformidad con el Sistema Integrado Gestión y Control de la Calidad y del Medio Ambiente – SIGCMA, se deberán cumplir con las siguientes obligaciones ambientales: 1) En el desarrollo de actividades en las instalaciones de la Rama Judicial, deberán realizar la adopción e implementación del Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial adoptado por el acuerdo PSAA14-10160 de junio de 2014. Durante la ejecución del contrato.

3.2.2. Obligaciones del Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva de Administración Judicial

En ejercicio del objeto contractual el Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Designar o contratar un supervisor que lo representará, en todo lo relacionado con la ejecución del contrato, que realice el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por parte, con la finalidad de impartir las instrucciones necesarias para la correcta ejecución del contrato de promover la ejecución satisfactoria del contrato, mantener permanentemente informado al ordenador del gasto, evitando perjuicios a la entidad o parte del negocio jurídico.
2. Pagar el valor del contrato y realizar los descuentos de impuestos y contribuciones a que haya lugar de conformidad con la normatividad legal vigente.
3. Suministrar oportunamente la información y el apoyo que requiera, para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
4. Verificar el cumplimiento de las obligaciones frente a los aportes al Sistema Integral de Salud, riesgos laborales, pensiones y parafiscales cuando haya lugar.
5. Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato.
6. Cancelar al ARRENDADOR, el valor monetario del canon de arrendamiento dentro del plazo y lugar estipulado en el contrato, de conformidad con lo establecido en la forma de pago.
7. Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa del ARRENDADOR.
8. Facilitar al ARRENDADOR, las condiciones necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del contrato.
9. Comunicar al ARRENDADOR, por escrito, con la debida oportunidad, las observaciones sobre la ejecución del contrato.
10. Nombrar un supervisor del contrato, quien ejercerá las funciones de coordinación y apoyo, teniendo comunicación directa con EL ARRENDADOR.
11. Analizar y responder las solicitudes del ARRENDADOR, dentro de los términos del presente Contrato.
12. Restituir el inmueble en las mismas condiciones que, según el inventario inicial declara haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo, sobre el cual dejará constancia en acta que suscriban las partes.

Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, de las áreas arrendadas.

3.2.3 Obligaciones del supervisor

Además de las contempladas en la Ley 1474 de 2011 y lo dispuesto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, adoptado mediante Resolución 7025 de 2019:

El supervisor deberá:

- a) Los supervisores e interventores tienen la obligación legal de recibir bienes y servicios dentro de la vigencia fiscal en que fue celebrado el contrato; salvo que se cuente con vigencias futuras. Lo anterior, atendiendo los principios de planeación y anualidad del sistema presupuestal colombiano.
- b) Solicitar los planes y cronogramas de ejecución elaborados, para su revisión, ajuste si se requiere y aprobación, con el fin de garantizar el cumplimiento estricto de las obligaciones contractuales, dentro del plazo de ejecución.
- c) Elaborar el plan de trabajo y el cronograma, en el que se determinen las actividades y acciones de seguimiento y control encaminadas a dar la cobertura y alcance que debe tener la supervisión o interventoría.
- d) Construir las herramientas e instrumentos necesarios para garantizar el control financiero y contable, con el apoyo de las dependencias afines en la Dirección Ejecutiva de Administración judicial, en el evento de requerirse, a efecto de asegurar el control a los recursos públicos, y que los dineros entregados se correspondan con el avance de ejecución.
- e) Verificar que los bienes y servicios contratados cumplan con las especificaciones y características técnicas estipuladas en el en proceso de selección a través de los estudios previos, pliego de condiciones definitivos, sus anexos y en el contrato, dentro de los términos allí señalados, comprobando las cantidades, unidades, calidades, marcas, precios, características y descripción del bien o servicio.
- f) Aplicar la guía y demás instructivos establecidos por la entidad para la práctica y ejecución de la supervisión e interventoría de contratos.
- g) Consultar continuamente las Guías y manuales establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente-, como ente rector de la Contratación Pública en Colombia
- h) Asegurar que vincule y mantenga el personal o equipo ofrecido, con las condiciones e idoneidad pactadas inicialmente y exigir su reemplazo cuando fuere necesario, con un perfil igual o superior
- i) Programar las reuniones de corte para establecer el avance de ejecución a efectos de determinar con criterios objetivos, los valores a cancelar; buscando siempre que los pagos, independiente de lo pactado, se correspondan con los avances programados y previstos y el Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.
- j) Efectuar los requerimientos escritos que sean necesarios, a fin de exigirle el cumplimiento oportuno de las obligaciones previstas en el contrato y en las leyes y normas que le sean aplicables.
- k) Dejar constancia escrita de las actuaciones ejecutadas en el cumplimiento de la función de vigilancia y custodiar adecuadamente el archivo documental que de ellas se genere, realizando las publicaciones pertinentes en el Sistema Electrónico de Contratación Pública “Secop” I y II, según sea el caso

Nota: En el evento de advertirse a la Unidad de Asistencia Legal, deficiencia o incumplimiento en las obligaciones, la misma promoverá acciones encaminadas a declarar los siniestros respectivos y hacer efectivas las garantías frente al Asegurador. Una vez agotado el proceso sancionatorio garantizando el debido proceso y de acuerdo a la información suministrada por supervisión o interventoría.

- l) Informar de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato principal.
- m) Verificar las facturas o cuenta de cobro presentadas en el Sistema Electrónico de Contratación Pública "SECOP II", teniendo presente que la cuantía corresponda con el avance en la ejecución; verificar el cumplimiento de las normas y el pago oportuno de la seguridad social y demás requisitos exigidos contractualmente para el pago, emitiendo el correspondiente cumplido por el recibo a satisfacción de los bienes y servicios con alcance administrativo, contable, financiero, técnico y jurídico.
- n) Publicar oportunamente documentos que se produzcan durante la ejecución del contrato en el Sistema Electrónico de Contratación Pública "SECOP II"
- o) Proyectar el acta de liquidación, con el visto bueno del Director de la Unidad respectiva, conforme a los lineamientos establecidos para tal fin, en concordancia con el Sistema Integrado de Gestión de Calidad y, en especial, expresando con claridad los saldos no ejecutados y, por tanto, objeto de liberación por parte de la Unidad de Presupuesto. Así mismo dejar constancia de los aspectos que la dependencia debe controlar o efectuar seguimiento para verificar la calidad de los bienes o servicios, así como la estabilidad de las obras, y en caso de mantenimiento o asistencia técnica, señalar expresamente la periodicidad y alcance de estas actividades.
- p) Expedir las certificaciones que soliciten respecto de actividades o aspectos específicos que no consten en el contrato o en el acta de liquidación. En el evento que el supervisor o interventor no se encuentre vinculado a la entidad, esta función será cumplida por la Unidad Ejecutora o supervisora en cabeza de su Director.
- q) Remitir a la Coordinadora de Área Logística y Administrativa, al finalizar la etapa de ejecución, junto con el proyecto de acta de liquidación del contrato o convenio, debidamente organizada y foliada, la carpeta que contenga la documentación en original.
- r) Solicitar oportunamente la adición, prórroga, modificación o cesión, si durante la ejecución del contrato se presentan situaciones que afecten alguno o algunos de los aspectos inicialmente pactados en el mismo, con antelación de cinco (5) días hábiles a la fecha en que se pretende que se realice la modificación del contrato según sea el caso.

NOTA 1: Antes de hacer la solicitud, el supervisor debe tener en cuenta que la adición o modificación no puede cambiar el objeto del contrato de forma tal que se termine convirtiendo en un nuevo contrato.

NOTA 2: Para efectos de solicitar una cesión de contrato, el supervisor deberá enviar junto con el memorando de solicitud de cesión, la carta presentada, en la cual manifiesta su imposibilidad de seguir ejecutando el contrato, toda la documentación del cesionario, y deberá evidenciar que el mismo cumple con igual o superior perfil al solicitado en los estudios previos y demás documentos precontractuales.

NOTA 3. Es importante que el supervisor haga la solicitud una vez tenga conocimiento de la situación que de origen a la adición, prórroga o modificación, según el caso, con el fin de que se puedan realizar, de acuerdo con lo establecido en el proceso, todas las actividades conexas a la misma tales como: evaluar la solicitud, revisar los documentos soporte, convocar al Comité de Contratación, cuando sea

necesario, elaborar la minuta, realizar los trámites para su perfeccionamiento, tales como ampliación de la póliza, en los casos a que haya lugar, y el registro presupuestal.

3.2.4 DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO

- CDP
- Oferta económica del inmueble.
- Oficio manifestando que se encuentra actualmente afiliado al sistema de seguridad social, para aquellos arriendos con cuantías superiores a un (1) SMMLV.
- Fotocopia cedula de ciudadanía.
- Fotocopia RUT.
- Formato beneficiario cuenta debidamente diligenciado.
- Certificación bancaria
- Certificado de libertad y tradición del inmueble no mayor a (1) mes.
- Seguro todo riesgo del inmueble arrendado (póliza)
- Cámara de comercio (Personas Jurídicas)
- Paz y salvo predial o copia del recibo de pago.

3.3 MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

3.3.1 Modalidad de selección

De acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia, para la celebración de contratos es necesario tener en cuenta que esta se realiza con fundamento en el Artículo 85 numeral 3, y Artículo 99 numeral 3 de la Ley 270 de 1996, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Acuerdo No. PCSJA19-11339 calendarado del dieciséis (16) de julio de 2019 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura y la Resolución 7025 de 2019, proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

Ahora bien, la ley 80 de 1993 fue concebida para convertirse en el marco normativo de la actividad estatal en lo referente al tema de la contratación, es por lo anteriormente señalado que el artículo 13 señala que: "...De la normatividad aplicable a los contratos estatales. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley. (Subrayado fuera de texto) ...".

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

Así mismo el artículo 40 de la norma citada preceptúa lo siguiente: "...Del contenido del contrato estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes,

siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración...”

La Ley 1150 de 2007 “por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”, establece en el artículo 2 numeral 4, Literal i) Que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa. Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.24.11 establece lo siguiente: “...Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial en la actualidad, no cuenta con la disponibilidad de espacios propios, para el funcionamiento de despachos judiciales, ni para almacenamiento, así que, le corresponde celebrar los contratos de arrendamiento, para poder cumplir el principio de administrar justicia, de manera eficaz e ininterrumpida, razón por la cual se ve en la obligación de contratar inmuebles en calidad de arrendamiento.

De otra parte uno de los propósitos de esta Dirección Ejecutiva Seccional es implementar despachos judiciales, modernos, con tecnologías de punta y una adecuada infraestructura, pero sobre todo, con una organización estructurada, contando con el personal eficiente y permanentemente capacitado que brinde un adecuado soporte de apoyo a su labor de Administrar Justicia reduciendo el tiempo de duración de los procesos judiciales y ofreciendo un servicio de Justicia eficiente, para lo cual es necesario contar con espacios acordes para las salas de audiencia y juzgados de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial.

3.3.2 Justificación y fundamentos jurídicos de la modalidad de selección

FUNDAMENTO LEGAL: Artículo 85 numeral 3, y Artículo 99 numeral 3 de la Ley 270 de 1996, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Acuerdo No. PCSJA19-11339 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura y la Resolución 7025 de 2019, proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

En razón de lo anterior el Área Asistencia Legal de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Cúcuta – Norte de Santander, considera jurídicamente viable la celebración de un contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta que los documentos allegados por el propietario cumplen con los requerimientos para poder llevar a cabo la celebración del contrato.

Con relación a la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, conforme con lo preceptuado en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11. “Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes

inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública”

3.4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, SU JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO

3.4.1 Valor estimado del contrato

El valor estimado es de SESENTA MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$60.690.000), incluido el impuesto al valor agregado y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato; incluido el impuesto al valor agregado y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato; a razón de \$ 4.800.000 = para el periodo comprendido entre el 01 de noviembre de 2023 y hasta el 31 de diciembre de 2023; \$ 5.136.000 = valor del canon de arrendamiento para los meses comprendidos entre enero 01 a octubre 31 de 2024.

Dentro del mercado de inmuebles en arrendamiento se debe mencionar que la oferta económica de los mismos es muy limitada, sobre todo en municipios intermedios donde funcionan algunos despachos judiciales la oferta es casi nula, como quiera que se trata de municipios pequeños con una relación arquitectónica, económica y social ajustada a su población, de otra parte los costos del mercado inmobiliario atienden a diferentes factores propios del ámbito socio-económico de cada uno de los municipios, es de tener muy presente que en los municipios pequeños de los Departamento Norte de Santander y Arauca su principal fuente de ingreso se enmarca en actividades de ganadería, agrícolas, de turismo, mineras y de explotación de hidrocarburos a pequeña escala ya que el gran cúmulo del sector de hidrocarburos está en las ciudades, pero no se vislumbra grandes actividades industriales que genere gran cantidad de empleo y obligue a crecimientos en la población, lo cual conlleva a existencia baja de inmuebles para arrendar; también la crisis migratoria venezolana a con llevado al retorno de las familias a sus sitios de origen haciendo que la oferta inmobiliaria de estas poblaciones se reduzca aún más, limitando las posibilidades de ubicar inmuebles aptos para el funcionamiento y generando un aumento en los promedios de los cánones de arrendamiento esto debido a la baja demanda de inmuebles.

Es por esta razón que el mercado inmobiliario se encuentra disparado en la demanda lo que disminuye la posibilidad de oferta a bajo costo, aunado a esto tenemos la necesidad de mantener los despachos judiciales, es por esto que nos vemos en la imperiosa necesidad de continuar con el arrendamiento del presente inmueble y aceptar el incremento planteado por el propietario del mismo.

3.4.2 Certificado de disponibilidad presupuestal

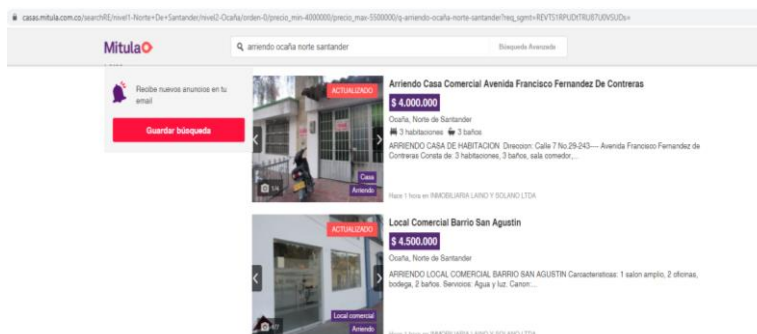
La contratación, cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal (CDP):

Vigencia	Número CDP	Fecha	Rubro	Valor destinado para esta contratación	UEJ	RECURSO	EXPEDIDO POR
2023	16523	26/10/2023	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	\$ 9.600.000	27-01-08-017	10 CSF	Jefe de Presupuesto
2024	Oficio vigencias futuras N° 2-2023-040135 M E M O R A N D O DEAJPLM23-372	02 Y 03 de agosto de 2023	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	\$ 51.360.000	27-01-08-017	10 CSF	Ministerio de Hacienda y Crédito Público

3.4.3 Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial

Se verifica por parte del doctor RUBEN DARIO NUÑEZ RINCON Coordinador de la Oficina de Servicios de Ocaña, las condiciones del inmueble, encontrándolo adecuado para el objeto del presente.

Para estimar un valor aproximado del precio del metro cuadrado para arriendo en el municipio de Ocaña - Norte de Santander, se buscan inmuebles en las páginas web de arriendo, encontrado las que se ilustran a continuación;



En consecuencia, la propuesta enviada por el señor HENRY SOLANO TORRADO identificado con C.C. N° 13157213 expedida en Ocaña. En su calidad de propietario del inmueble donde funcionara el JUZGADO 002 ADMINISTRATIVO, JUZGADO 002 DE EJECUCION DE PENAS Y MEDIDAS Y SALA DE AUDIENCIAS DE OCAÑA N/S, identificado con el CERTIFICADO DE TRADICION N° de Matrícula: 270-30420 expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña, Matricula catastral No. 010100880017000, allegado; se encuentra ajustado a los precios de mercado.

Por lo anterior mente expuesto, el valor estimado para el presente contrato es de SESENTA MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$60.690.000), incluido el impuesto al valor agregado y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato; a razón de:

Vigencia	Meses	Valor canon de arrendamiento	Valor total contrato
2023	2	\$ 4.800.000	\$ 9.600.000
2024	10	\$ 5.136.000	\$ 51.360.000

Para lo cual, esta Dirección Seccional cuenta con aprobación de cupo de vigencias futuras: 2024 y 2025 del presupuesto de Gastos de Funcionamiento, según oficio No. 2-2023-040135 de fecha 02/agos/2023 suscrito por CLAUDIA MARCELA NUMA PÁEZ, Directora General del Presupuesto Público Nacional y comunicado a esta Dirección Seccional mediante MEMORANDO DEAJPLM23-372 de fecha 03/agos/2023.

3.4.4 Forma de pago del contrato

La Nación- Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cúcuta, cancelará al contratista el servicio y/o suministro prestado mes causado contratado incluido los impuestos de ley, mediante pagos parciales, lo anterior previa presentación de los siguientes documentos:

1. Presentar al Supervisor designado la Factura y/o cuenta de cobro dependiendo del régimen tributario al que pertenezca (régimen común o régimen simplificado) por parte del contratista; de acuerdo a los servicios prestados y certificación suscrita por el supervisor del contrato.
2. Informe detallado de las actividades ejecutadas durante el periodo a cobrar.
3. Cumplido y/o recibido a entera satisfacción de los servicios requeridos, expedido por el supervisor designado.
4. Certificación de conformidad con la Ley 43 de 1990 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007; que acredite estar al día en el pago de las obligaciones al Sistema Integral de Seguridad Social y pago de los aportes parafiscales cuando haya lugar, junto con las respectivas planillas de pago.
5. Los obligados a facturar electrónicamente deberán registrar el correo siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co como receptor único de las facturas emitidas a nombre de éstas, con el fin de que las envíen automáticamente, junto con el contenedor electrónico -Documento zip (PDF, XML), para efectuar la correspondiente validación ante la DIAN conforme con las disposiciones señaladas en el Decreto 358 de 2020 y Resolución 000042 de 2020.
6. Registro de la factura en el Sistema Electrónico de Contratación Pública - SECOP II y en la plataforma Olimpia, previa aprobación y recibo a satisfacción por parte del supervisor delegado.

Nota 1. La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cúcuta, efectuará las retenciones, deducciones o contribuciones a que haya lugar en virtud del contrato que suscriba, de acuerdo al Estatuto Tributario en cada uno de los pagos que correspondan a: retención en la fuente, retención por IVA, retención de industria y comercio y aquellas otras que se deriven del contrato, de acuerdo a la calidad del contribuyente o contratista y a las tablas establecidas en la ley, según información financiera que reporte cada proveedor, la cual será aplicada bajo su responsabilidad.

En todo caso los pagos estipulados quedan sujetos a la distribución del cupo PAC que la División del Tesoro Nacional asigne a la entidad.

3.5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Con relación a la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, conforme con lo preceptuado en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11. "Arrendamiento de bienes inmuebles". Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública"

3.5.1 Requisitos habilitantes

3.5.1.1 Capacidad jurídica

N/A

3.5.1.2 Experiencia

3.5.1.2.1 Experiencia General

N/A
3.5.1.2.2 Experiencia específica del proponente
N/A
3.5.1.3 Capacidad financiera
N/A
3.5.1.4 Capacidad organizacional
N/A
3.5.1.4 Capacidad Técnica
N/A
3.5.2 Factores de evaluación
N/A
3.5.3 Reglas de desempate de ofertas
N/A
3.6 ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMAS DE MITIGARLO
<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Cúcuta – Norte de Santander, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4° de la ley 1150 de 2007 y el numeral 6 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1. (Modificado por el artículo 1 del Decreto 399 del 23 de abril de 2021) del Decreto 1082 de 2015 y con base en los lineamientos definidos en el “Manual para la identificación y Cobertura del riesgo en los Procesos de Contratación” expedido por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la contratación.</p> <p>Ver Anexo: Matriz de riesgo</p>
3.7 GARANTÍAS EXIGIDAS EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN
3.7.1 Garantía de Seriedad de la Oferta
N/A
3.7.2 Análisis de garantías y amparos durante la ejecución del contrato
<p>De conformidad con lo establecido en el Artículo 7° de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, por la modalidad de selección, la cuantía, el objeto del contrato y la forma de pago, La Nación - Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cúcuta – Norte de Santander NO exigirá garantía de CUMPLIMIENTO al ARRENDADOR</p> <p>Sin embargo, y atendiendo a lo señalado en la Circular DEAJ17-60 emitida en agosto 04 de 2017, por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, respecto de: <i>“e) En el contrato de arrendamiento, además de las cláusulas que reza el Código Civil en esta clase de contratos, es inevitable indicar la obligación por parte del arrendador de mantener asegurado el inmueble mientras el Consejo Superior de la Judicatura esté disponiendo del mismo para su uso”</i>. La Dirección Ejecutiva Seccional de Cúcuta</p>

– Norte de Santander exige la PÓLIZA TODO RIESGO a efectos de las condiciones establecidas para el inicio de ejecución del contrato.	
3.7.3 Cesión	
EL arrendador no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente Contrato sin la autorización previa y por escrito de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Cúcuta – Norte de Santander.	
3.7.4 Indemnidad	
El arrendador se obliga a mantener indemne a la NACION-CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA-DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE CUCUTA- de cualquier reclamo proveniente de terceros que tengan como causa las obligaciones del contratista derivadas del presente contrato, con una vigencia igual al termino de duración de este y sus adiciones si las hubiere.	
3.8. COBERTURA DE ACUERDOS COMERCIALES	
N/A	
3.9. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	
Nombre	RUBEN DARIO NUÑEZ RINCON
No. Cédula	13.442.835
Cargo	Profesional Universitario G 12
Dependencia	Oficina de Servicios de Ocaña
3.9.1 Necesidad de interventoría (cuando se requiera)	
N/A	
3.9.2 Supervisión técnica del contrato en los proyectos de inversión a cargo de las unidades del Consejo Superior de la Judicatura (Artículo 9 del Acuerdo PCSJA19-11339 de 2019)	
Nombre unidad del CSJ	N/A
Nombre del empleado	
No. Cédula	
Cargo	
Dependencia	
3.10 PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	
Plazo de ejecución	Desde el 01 de noviembre de 2023 hasta el 31 de octubre de 2024
Lugar de ejecución	Las descritas en el objeto del contrato
Liquidación del Contrato	La liquidación del contrato se llevara a cabo dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de terminación del mismo, de acuerdo con lo estipulado en el articulo 11 de la Ley 1150.

3.11 ANÁLISIS DEL SECTOR POR PARTE DE LAS ENTIDADES ESTATALES

INTRODUCCIÓN

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cúcuta, en virtud del Artículo 103 de la Ley 270 de 1996, tiene entre sus funciones la de “Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización”, así como: “Suscribir en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse, (...)”, para ello, requiere poner en marcha toda la logística necesaria tendiente a que su misión principal se lleve a cabo de manera eficaz y oportuna.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ahora bien, los servicios inmobiliarios, estos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios, los cuales “(...) engloban no solo los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas...”.

El sector terciario es el más importante en las economías desarrolladas, es decir es una economía con una estructura basada en los servicios. Es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y a la comunicación de la información.

Este sector está compuesto de las partes “blandas” de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía. Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia y el debate entre otros. Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

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

Dentro de las variables que afectan el sector tenemos:

• **La inflación** que consiste en el aumento sustancial, persistente y sostenido de nivel general de precios a través del tiempo. La incertidumbre sobre el futuro del poder adquisitivo de sus ingresos hace que los agentes económicos incluyan en sus decisiones las expectativas de alzas, y que al negociar busquen incrementos en los precios de los bienes y servicios que ofrecen. Como consecuencia para proteger sus ingresos piden mejores salarios o imponen mayores precios a los productos que elaboran, induciendo una oleada alcista en esos costos, y en general en los precios de la economía.

Frente a la inflación en el mes de agosto de 2023, los medios de comunicación nacional han informado que:



La directora del Dane, Piedad Urdinola, explicó que la inflación anual de 11,43 por ciento se debió a la variación anual de los precios de alojamiento, agua, electricidad, gas (7,97 por ciento) y alimentos y bebidas no alcohólicas (12,44 por ciento). Esto quiere decir que la disminución de precios en estas áreas fue determinante en la reducción del dato.

Por otra parte, lo que más subió de precio fueron las subclases: bebidas calientes (18,52 por ciento), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (18,16 por ciento) y servicios de alojamiento en hoteles (16,51 por ciento).

De acuerdo con el Dane, Cúcuta fue la ciudad que registró la mayor inflación en agosto, con un 12,59 por ciento anual, superando el dato nacional de 11,43 por ciento.

Después aparecen Sincelejo (12,58 por ciento), Montería (12,11 por ciento) y Bogotá (11,67 por ciento).

Por el contrario, las ciudades con la menor inflación son Villavicencio (9,85 por ciento), Santa Marta (10,42 por ciento) y Riohacha (10,65 por ciento).

según el informe, en el octavo mes del 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: cerveza y refajo (1,43 %), whisky, ron, brandy, vodka, ginebra, coñac, tequila, cremas de licor y aperitivos (1,09 %) y cigarrillos, tabaco y derivados (0,53 %).

La división alimentos y bebidas no alcohólicas registró una variación mensual de 1,13 %, siendo esta la segunda mayor variación mensual.

Los alimentos que registraron mayores incrementos de precio fueron el tomate (24,63 %), la cebolla (22,64 %) y la arracacha, ñame y otros tubérculos (9,43 %).

A pesar de que el dato general de inflación registre una tendencia a la baja, todavía hay muchos productos que mantienen precios elevados y es posible que esto no cambie

Esto pues, el rubro que más ha aumentado en el último año ha sido el transporte. En concreto, con el 13,57%. Esta división cuanta con unas subclases, en la que destaca el aumento del costo del combustible para vehículos con el 34,23 % y se suman en la categoría el líquido para los frenos o los productos para la limpieza de los carros.

Aunque se espera que la cifra de inflación se minimice a un solo dígito, el alza en el costo del combustible va a seguir impactando en el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Con los constantes aumentos en el precio de la gasolina, de 600 pesos mensuales, que obviamente inciden en los precios de todos los bienes y servicios que se comercializan y se venden, la inflación va a seguir", dijo Luis Fernando Reina, economista de la Universidad Manuela Beltrán a CityTv.

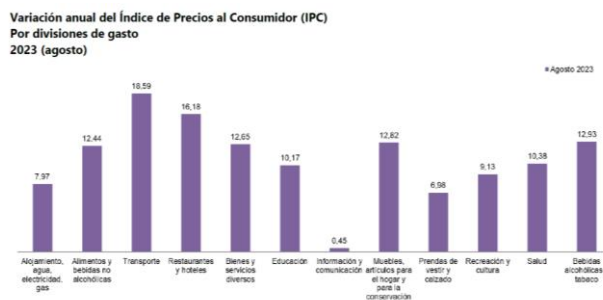
<https://www.eltiempo.com/economia/sectores/inflacion-colombia-2023-por-que-algunos-alimentos-en-colombia-siguen-valiendo-mas-804865>

En agosto de 2023 la variación anual del IPC fue 11,43%. El comportamiento anual del IPC total se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

La división Transporte registró una variación anual de 18,59%, siendo esta la mayor variación anual. En agosto de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: combustibles para vehículos (42,90%), compra y cambio de aceite (18,67%) y vehículo particular nuevo o usado (16,78%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: transporte de pasajeros y equipaje en avión (1,30%), compra de bicicletas nuevas o usadas (1,97%) y peajes (2,53%).

La división Restaurantes y hoteles registró una variación anual de 16,18%, siendo esta la segunda mayor variación anual. En agosto de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: bebidas calientes (18,52%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (18,16%) y servicios de alojamiento en hoteles (16,51%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: gastos en discotecas (8,17%), pago por alimentación en comedores (11,62%) y gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (15,60%).

La división Información y comunicación registró una variación anual de 0,45%, siendo esta la menor variación anual. En agosto de 2023 el único incremento de precio se registró en la subclase: equipos de telefonía móvil, similares y reparación (6,78%), mientras que, la subclase servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet no registró variación anual.



Fuente: DANE, IPC
Nota: el orden de los grupos responde a su ponderación dentro de la canasta del IPC (izq - der).

En agosto de 2023 las mayores contribuciones a la variación anual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio con 1,11 puntos porcentuales, combustibles para vehículos con 1,06 puntos porcentuales y arriendo imputado con 0,83 puntos porcentuales. Las únicas subclases con las contribuciones negativas fueron: yuca para consumo en el hogar con -0,04 puntos porcentuales, zanahoria con -0,01 puntos porcentuales y hortalizas y legumbres frescas con -0,01 puntos porcentuales.

Ahora, en cuanto a la inflación en los inmuebles arrendados para el año 2023, tenemos:

*“... la Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) explicó que **los arriendos de vivienda urbana se podrán incrementar en hasta 13,12% en 2023**, equiparando la cifra consolidada de inflación al cierre del año pasado, según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003.*

"Este incremento es de alto interés para la población colombiana pues más del 34% de las viviendas en el país están alquiladas. El incremento del canon incide no solo sobre las familias que viven en arriendo sino sobre los propietarios de las viviendas que en 85% pertenecen a los estratos 1, 2 y 3 y, a falta de pensión u otros ingresos adicionales, devengan su sustento de dichos alquileres", declaró Karina Reyes, presidente de Fedelonjas.

*El **mercado de los arriendos asciende a \$27,12 billones de pesos anualmente** y la mayoría de las viviendas en alquiler se concentran en los estratos uno, dos y tres, según la organización. “Muchos propietarios apenas se están empezando a recuperar pues, aunque durante la pandemia rebajaron cánones, tuvieron que pagar sus obligaciones como créditos, impuestos y gastos habituales como impuestos y reparaciones”, añadió Reyes.”*

(Fuente: <https://www.larepublica.co/economia/arrendamientos-de-vivienda-urbana-aumentaran-hasta-13-12-en-2023-por-inflacion-3519003>)



Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Cúcuta - Norte de Santander

El IPC es utilizado para la toma de decisiones, tanto del gobierno como de los entes privados, al tiempo que permite analizar situaciones de carácter económico.

El IPC sirve fundamentalmente para:

- * Medir los cambios de precios de los bienes y servicios que conforman la canasta, y con esto de los periodos de inflación.
- * Medir los cambios de precios de los bienes y servicios que conforman la canasta, y con esto de los periodos de inflación.
- * Comparar la economía colombiana con la de otros países.
- * Entender la evolución de la situación económica del país y proyectarla.

El (IPC) es un indicador que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor entre dos periodos de tiempo, de un conjunto de bienes y servicios que los hogares adquieren para su consumo. La variación del precio de un bien o servicio es la suma ponderada de variación de precio del artículo en las ciudades investigadas.

“En agosto de 2023 la variación mensual del IPC fue 0,70%, la variación año corrido fue 7,43% y la anual 11,43%...”

Variación mensual, año corrido y anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Total, nacional
2022 - 2023 (agosto)

IPC	Agosto					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
IPC total	1,02	0,70	9,06	7,43	10,84	11,43

Fuente: DANE, IPC.

(Fuente: file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/cp-IPC-ago2023%20(1).pdf.)

• **La variación del salario mínimo en Colombia** también influye en las perspectivas económicas del país toda vez que, al finalizar cada año, se realiza la discusión sobre el incremento del mismo, negociación en la cual intervienen líderes de sindicatos de trabajadores, representantes de los gremios de la producción y gobierno. A continuación, se presentan los incrementos del salario mínimo legal mensual vigente (smlmv) de los últimos años en Colombia.

Año	Salario mínimo	Variación porcentual anual	Auxilio de transporte	Variación porcentual anual
2023	\$1.160.000,00	16%	\$140.606,00	16%
2022	\$1.000.000,00	10,07%	\$117.172,00	10,07%
2021	\$908.526,00	3,50%	\$106.454,00	3,50%
2020	\$ 877.803,00	6,00%	\$ 102.854,00	6,00%
2019	\$ 828.116,00	6,00%	\$ 97.032,00	10,00%
2018	\$ 781.242,00	5,90%	\$ 88.211,00	6,10%
2017	\$ 737.717,00	7,00%	\$ 83.140,00	7,00%
2016	\$ 689.455,00	7,00%	\$ 77.700,00	5,00%
2015	\$ 644.350,00	4,60%	\$ 74.000,00	2,78%
2014	\$ 616.000,00	4,50%	\$ 72.000,00	2,13%
2013	\$ 589.500,00	4,02%	\$ 70.500,00	3,98%
2012	\$ 566.700,00	5,80%	\$ 67.800,00	6,60%
2011	\$ 535.600,00	4,00%	\$63.600,00	3,41%
2010	\$ 515.000,00	3,60%	\$ 61.500,00	3,71%

Fuente: DANE



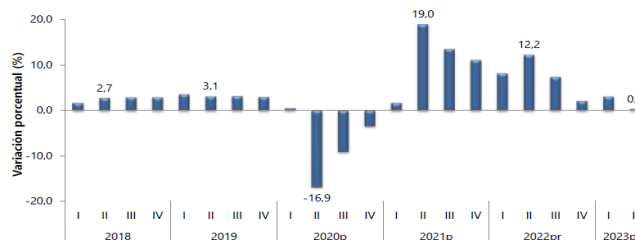
Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Cúcuta - Norte de Santander

* **El producto Interno Bruto (PIB)** es el valor total de los bienes y servicios finales producidos por el país durante un trimestre por lo que también determina el comportamiento de la economía. La importancia de estos datos estadísticos radica en que los incrementos porcentuales anuales y las referencias históricas frente a los mismos trimestres en años anteriores denotan el comportamiento de la economía en circunstancias similares y por lo tanto son tomados como base de proyecciones de los precios tanto en productos como en servicios.

También sirve para encontrar la evolución, la tendencia y las transformaciones estructurales de la economía, a partir de datos comparables entre sí y con aquellos calculados para el año base convirtiéndose en insumo para la toma de decisiones en materia económica del país en el corto plazo.

Gráfico 1. Producto Interno Bruto (PIB)
Tasa de crecimiento anual en volumen¹
2018 - 2023^{pr}



Fuente: DANE, Cuentas nacionales.
¹Serie encadenadas de volumen con año de referencia 2015
^pprovisional
^{pr}preliminar

En el segundo trimestre de 2023^{pr}, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022^{pr} (ver tabla 1).

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- * Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,5% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- * Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 12,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- * Explotación de minas y canteras que crece 3,8% (contribuye 0,2 puntos porcentuales a la variación anual).

(Fuente: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica>)

* Sector Actividades Inmobiliarias

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

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

En el segundo trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr . Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2023^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023 ^{Pr} -II / 2022 ^{Pr} -II	2023 ^{Pr} / 2022 ^{Pr}	2023 ^{Pr} -II / 2023 ^{Pr} -I
Actividades inmobiliarias	1,8	1,9	0,4

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

^{Pr} preliminar

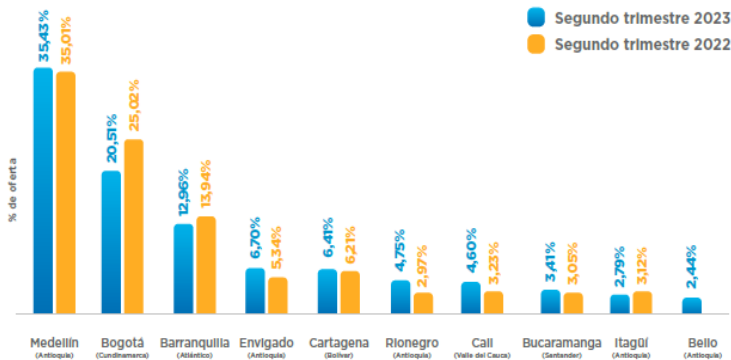
¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Arriendo de inmuebles

En el segundo trimestre de 2023, la oferta de viviendas se concentró en Medellín (35,43%), seguido de Bogotá, con el 20,51% de la participación. En comparación con la oferta de arriendo del primer trimestre del 2022, Bogotá y Barranquilla disminuyeron en un 5% y 1%, respectivamente, mientras que hubo un aumento en Envigado, Cali y Rionegro.

Particularmente, Rionegro está tomando fuerza dentro del Top de la oferta, debido a su ubicación estratégica cerca a Medellín, su calidad de vida y los beneficios que ofrece desde la inversión.

En cuanto a los inmuebles no residenciales, la concentración puede variar dependiendo de factores como la ubicación geográfica y el tipo de propiedad.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencudras.com a cierre del segundo trimestre de 2023.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Cúcuta - Norte de Santander

Con respecto al mismo periodo anterior, en este trimestre siguen destacando los inmuebles comerciales (como bodegas, lotes y oficinas) con la mayoría del inventario en arriendo (48,94%).



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2023.

Análisis de precios de inmuebles en arriendo

Aumentó 11,1% el precio promedio del canon de arriendo de apartamentos, mientras que disminuyó 1,53% el de casas. Esto, comparado con las cifras obtenidas el primer trimestre de este año.

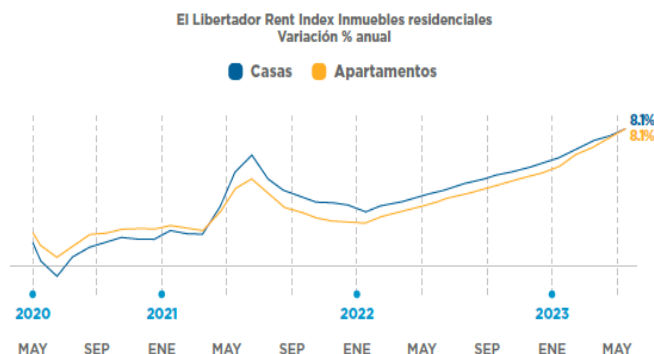


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2023.

Comportamiento de los arrendamientos residenciales

Según el indicador de la volatilidad de los precios de arriendo Rent Index***, al cierre del mes de mayo de 2023, los cánones de arrendamiento mantuvieron la senda de crecimiento, aumentando un 8.1% anual, tanto en casas como apartamentos.

Teniendo en cuenta lo anterior, el comportamiento del índice para los inmuebles residenciales siguió al alza, acumulando un crecimiento del 19.0% en casas y del 17.1% en apartamentos en los últimos tres años.



Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

* La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos.

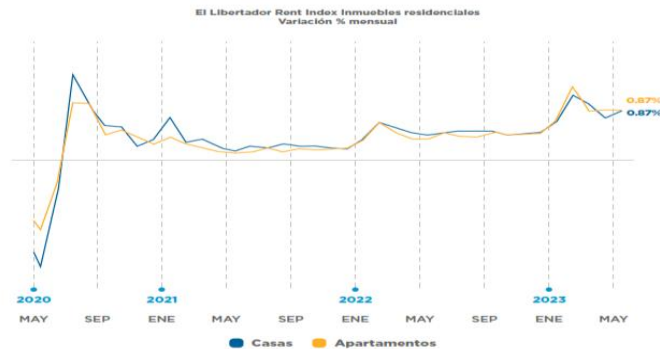
** Variaciones con respecto al primer trimestre de 2023.

*** El comportamiento de los arrendamientos residenciales a cierre de mayo de 2023, se analizó con base en el indicador El libertador Rent Index - ELRI, que estudia los inmuebles residenciales en estrato 4, 5 y 6.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

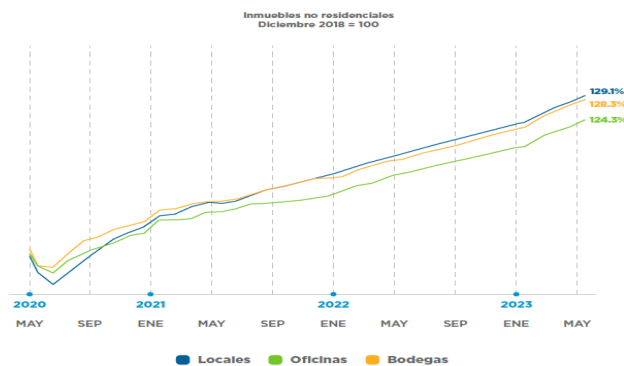
Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Cúcuta - Norte de Santander



Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

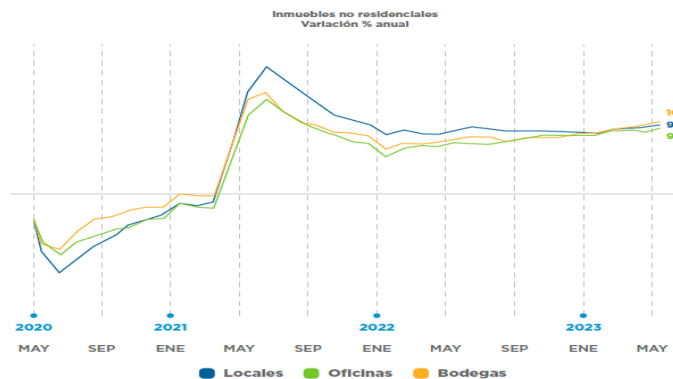
Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

En el segmento de no residenciales, como se observa a continuación, también continúan los incrementos. El ELRI* aumentó 10.1% anual para bodegas, 9.8% para locales y 9.3% para oficinas. Estas volatilidades responden al contexto actual político, social y económico del país.



Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

* El comportamiento de los arrendamientos no residenciales a cierre de mayo de 2023, se analizó con base en el indicador El Libertador Rent Index - ELRI, que estudia los inmuebles no residenciales para cualquier estratificación.



Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

Arrendamientos residenciales por ciudades

En las ciudades revisadas, encontramos que el comportamiento del índice para los inmuebles residenciales sigue manteniéndose al alza y acumula en los últimos tres años, un crecimiento del 9.0% en casas y del 17.1% en apartamentos.

Los mayores incrementos anuales en el segmento de casas permanecieron en la costa atlántica, con ciudades como Cartagena (9.2%) y Barranquilla (9.1%). En cuanto a apartamentos, Bogotá (8.2%) lideró la aceleración en el aumento de los cánones de arrendamiento.

Inmuebles residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice			Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
		MAY-22	ABR-23	MAY-23			
CASAS	Barranquilla	113.4	123.0	123.7	0.5	9.1	■
	Bogotá	110.2	118.4	119.2	0.7	8.2	■
	Bucaramanga	108.9	115.9	117.2	1.1	7.6	■
	Call	112.4	120.1	121.1	0.9	7.8	■
	Cartagena	108.9	116.1	118.9	2.4	9.2	■
	Medellín	114.8	123.7	124.8	0.8	8.6	■
	Otras	112.4	119.7	120.7	0.9	7.4	■
	Total	112.4	120.4	121.5	0.9	8.1	
APARTAMENTOS	Barranquilla	111.8	119.8	120.6	0.9	7.9	■
	Bogotá	110.8	118.7	119.9	1.0	8.2	■
	Bucaramanga	108.5	115.7	116.9	1.1	7.8	■
	Call	111.8	119.8	120.9	0.9	8.1	■
	Cartagena	110.0	117.4	118.1	0.6	7.4	■
	Medellín	112.5	120.5	121.5	0.8	8.0	■
	Otras	111.4	119.3	120.3	0.9	8.1	■
	Total	111.4	119.4	120.4	0.9	8.1	

Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

Arrendamientos no residenciales por ciudades

En lo que respecta a los inmuebles no residenciales, se registró un incremento del 10.1% anual para bodegas, 9.8% en locales y 9.3% para oficinas. Específicamente, Cartagena es la ciudad con la mayor variación anual en los tres tipos de inmuebles no residenciales.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Cúcuta - Norte de Santander

Inmuebles no residenciales por ciudades Diciembre 2018 = 100							
	Ciudades	Índice			Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
		MAY-22	ABR-23	MAY-23			
LOCALES	Barranquilla	120.7	130.8	132.3	1.1	9.6	■
	Bogotá	112.2	121.1	122.1	0.9	8.9	■
	Bucaramanga	111.9	120.5	121.5	0.9	8.6	■
	Cali	118.4	129.1	130.3	0.9	10.0	■
	Cartagena	119.3	131.3	133.4	1.6	11.8	■
	Medellín	121.6	133.0	134.6	1.2	10.7	■
	Otras	119.2	129.3	130.7	1.0	9.7	■
	Total	117.5	127.7	129.1	1.0	9.8	
OFICINAS	Barranquilla	119.1	132.8	133.3	0.4	11.9	■
	Bogotá	108.5	115.9	117.0	0.9	7.8	■
	Bucaramanga	111.5	118.4	119.5	0.9	7.2	■
	Cali	116.3	125.9	127.9	1.6	10.0	■
	Cartagena	117.9	130.6	132.2	1.2	12.1	■
	Medellín	118.9	130.0	131.7	1.4	10.8	■
	Otras	114.1	121.4	123.2	1.6	8.0	■
	Total	113.7	122.9	124.3	1.1	9.3	
BODEGAS	Barranquilla	117.1	129.4	130.8	1.1	11.7	■
	Bogotá	113.9	123.4	124.4	0.9	9.3	■
	Bucaramanga	114.6	127.4	128.3	0.7	11.9	■
	Cali	116.8	128.1	130.1	1.5	11.4	■
	Cartagena	116.8	136.0	136.0	0.0	16.4	■
	Medellín	120.7	132.8	133.8	0.7	10.8	■
	Otras	111.1	118.0	119.0	0.8	7.0	■
	Total	116.5	127.2	128.3	0.9	10.1	

Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

<https://www.ciencuadras.com/blog/evolucion-del-mercado-de-vivienda/informe-trimestral-inmuebles-colombia-2023-tendencias-y-analisis>

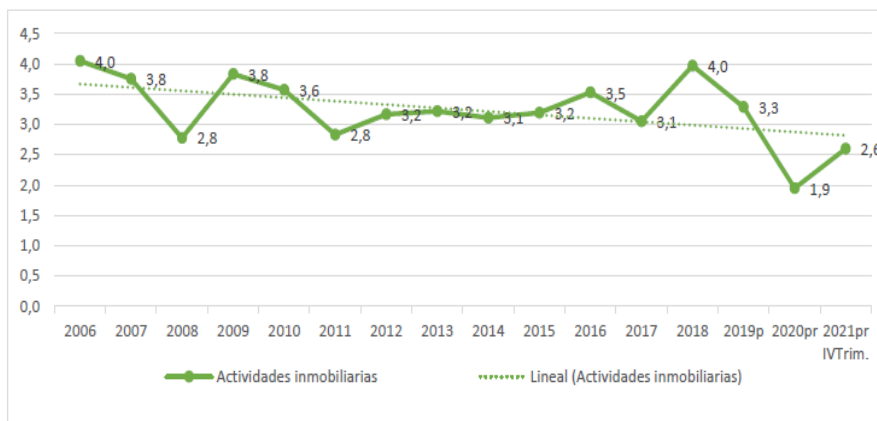
A continuación, se muestra el comportamiento de este sector de la economía durante el periodo 2006 – 2021, donde el crecimiento promedio anual es de 3,7%, sin presentar en todo el periodo de análisis, resultados negativos:



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Cúcuta - Norte de Santander

Comportamiento sector Actividades Inmobiliarias. 2006 – 2021. Serie original



Fuente: Elaboración a partir de datos del DANE

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

Como podemos apreciar “... **Todos los sectores de la economía han sido permeados por la transformación digital** y el inmobiliario no es la excepción.

Atrás están quedando los trámites presenciales, burocráticos, engorrosos y lentos, para dar cabida a los aceleradores inmobiliarios que revolucionarán el mercado de la vivienda en Colombia.

De acuerdo con un estudio de la Dirección de Investigaciones Económicas de Bancolombia, **la finca raíz tiene la capacidad de servir como activo de refugio** en escenarios de alta inflación o desaceleración económica como el actual.

Por eso se espera que el sector inmobiliario tenga un crecimiento de 1,7 % en 2023. Por esta razón, debe ser transformado y optimizado.

En el mismo sentido, de acuerdo con la Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol, en 2023 continuará el crecimiento del sector inmobiliario pues venimos de un año 2022 con un récord de 234.592 nuevas viviendas vendidas.

Esto significó el segundo mayor nivel en la historia reciente del mercado inmobiliario del país y un 28 % más que el promedio de los últimos años.

“Las preferencias de los usuarios han cambiado y ya están cansados de dinámicas muchas veces ineficientes e inseguras. Todas las personas pueden acceder a un acelerador inmobiliario, las que están interesadas en comprar y vender inmuebles y arrendar, este es un sistema en esencia incluyente”, explica Juan Eduardo Contreras, country manager de Houm.

Adicionalmente, en Colombia durante el tercer trimestre del 2022 la cantidad de viviendas alquiladas creció 8,97 % frente a diciembre de 2021, de acuerdo con Fedelonjas...”

(Fuente <https://www.valoraanalitik.com/2023/01/23/aceleradores-inmobiliarios-la-tendencia-para-2023-en-vivienda/>)



“... Al salir de la pandemia, las empresas ayudadas por la recuperación económica han tomado decisiones para mejorar sus instalaciones, que sean oficinas (para el regreso exitoso de la gente) o logísticas (para más eficiencia a la hora del comercio electrónico), generando una disminución de espacios de alta calidad disponibles y un incremento en las rentas de los mismos.

Algunos datos de JLL Colombia, empresa global de servicios inmobiliarios, muestran que en Bogotá, por ejemplo, los precios de renta de oficinas prime alcanzaron los COP 100 mil /m2 /mes y los de bodegas prime, los COP 23 mil /m2 /mes. Esta realidad de disponibilidad escasa y precios a la alza solo aplicó para los espacios corporativos de alta calidad.

Pasa lo contrario para los espacios desactualizados por antigüedad y/o estructura de propiedad deficiente (copropiedad vs. propiedad institucional) los cuales están sufriendo de manera acelerada desde la pandemia, con demanda negativa y precios en caída libre.

Por otra parte, la construcción de nuevos proyectos seguirá impactada en el futuro hasta que las tasas de interés vuelvan a bajar, lo cual podría generar un desfase importante a futuro entre la oferta de espacios apetecidos casi inexistente y una demanda insatisfecha en un panorama económico más claro.

Aunque la demanda de usuarios siguió recuperándose durante el segundo semestre de 2022 (aunque sin alcanzar los niveles observados antes de la pandemia) y es altamente probable que el contexto económico desafiante aplase tomas de decisión de reubicación en los próximos meses frenando así la demanda por espacios de oficinas durante 2023.

El aumento en los precios de los arriendos trae un rezago desde la pandemia. El año pasado subieron 3,65 por ciento, frente a la inflación del 5,62 por ciento de 2021, que era el incremento máximo permitido.

“A partir de 2024, esperamos ver el panorama económico global aclarándose y, por ende, esperamos volver a proyectar indicadores positivos de demanda y de oferta en los mercados inmobiliario corporativos.”, afirma Francisco Ruiz, Director de Research de JLL Colombia.

(Fuente: <https://www.semana.com/economia/empresas/articulo/tendencias-que-se-veran-en-el-sector-inmobiliario-para-el-2023/202345/>)

REGULACIÓN APLICABLE AL SECTOR

Teniendo en cuenta que la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con los instrumentos que les faculden lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos.

Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.



El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, prevé: “(...) Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual debe seguir las siguientes reglas:

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

A continuación, se describen algunas referencias sobre las principales leyes y decretos relacionados con el Arrendamiento:

❖ LEY 820 DE 2003: Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones para regular los contratos de arrendamiento. Se hace énfasis en la promoción de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

❖ LEY 242 DE 1995: Esta Ley modifica las normas legales que tienen en cuenta el comportamiento pasado del Índice de Precios al Consumidor como factor de reajuste de multas, valores catastrales, rangos, cuantías y cánones, y en su lugar establecer criterios que hacen referencia a la meta de inflación, con el objeto de ajustar la legislación de manera que sirva de instrumento para la desindización de la economía, de conformidad con el Pacto Social de Productividad, Precios y Salarios. Además, determina la forma como deberá tenerse en cuenta la meta de inflación en la expedición de normas por parte del Gobierno Nacional y las Administraciones Distritales, Municipales y Departamentales.

❖ DECRETO 1789 DE 2004: Por el cual se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento a fin de que éstas enfoquen sus esfuerzos en el desarrollo de la actividad constructora. Ley 820 de 2003: Esta norma tiene como objeto fijar los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

❖ DECRETO 3130 DE 2003: Aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, teniendo en cuenta aspectos como el pago de los servicios públicos, contrato de arrendamiento, depósitos y otros aspectos referentes al arrendamiento de este tipo de inmuebles.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El estudio de precios de mercado, que se lleva a cabo una vez elaborado el estudio técnico, permite establecer el presupuesto oficial del proceso de selección, dicho estudio comprende la realización de un análisis de los diferentes precios de los bienes o servicios a contratar que se registran en el mercado, los cuales deben ser consultados entre otros a través de los siguientes mecanismos y

adicionalmente en el estudio de mercado deberán aportarse algunos de los soportes correspondientes:

- Solicitud de cotizaciones.
- Consulta de bases de datos especializadas.
- Análisis de consumos y precios históricos.

a) Solicitud de Cotizaciones:

N/A

b) Consulta de bases de datos especializadas:

N/A

c) Análisis de consumos y precios históricos:

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado
	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cúcuta	C 035 - 2022	ARRENDAMIENTO ARCHIVO DE PROCESOS DESPACHOS DE ARAUCA	Presentación de oferta	2/11/2022 3:17 AM (UTC-5 horas)	-	145.248.902 COP	Proceso adjudicado y celebrado Detalle
	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cúcuta	C-053-2022	ARRENDAMIENTO JUZGADOS DE SARAIVENA de SARAIVENA - ARAUCA	Presentación de oferta	2/11/2022 3:08 AM (UTC-5 horas)	-	66.996.286 COP	Proceso adjudicado y celebrado Detalle
	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cúcuta	C 032 - 2022	ARRENDAMIENTO JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARAUQUITA Y SALA DE AUDIENCIAS DE ARAUQUITA ARAUCA	Presentación de oferta	2/11/2022 12:08 AM (UTC-5 horas)	-	39.344.976 COP	Proceso adjudicado y celebrado Detalle
	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cúcuta	C 031 - 2022	ARRENDAMIENTO ARCHIVO DE PROCESOS DE DESPACHOS JUDICIALES DE ARAUCA	Presentación de oferta	1/11/2022 11:57 PM (UTC-5 horas)	-	99.978.434 COP	Proceso adjudicado y celebrado Detalle
	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cúcuta	C 017- 2022	ARRENDAMIENTO ARCHIVO ARAUCA	Presentación de oferta	1/11/2022 11:27 PM (UTC-5 horas)	-	327.017.670 COP	Proceso adjudicado y celebrado Detalle
	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cúcuta	C-050 DE 2021	ARRIENDO ARCHIVO DE PROCESOS DESPACHO DE ARAUCA- SE ADICIONO OTRA PARTE DEL INMUEBLE PARA ARCHIVO DE PROCESOS DE ARAUCA ARAUCA	Presentación de oferta	31/10/2021 2:08 AM (UTC-5 horas)	-	33.801.441 COP	Proceso adjudicado y celebrado Detalle
	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cúcuta	C-054 DE 2021	ARRIENDO Juzgado Penal del Circuito para adolescentes Arauca y juzgado 001 y 002 Penal Municipal de Adolescentes Arauca	Presentación de oferta	31/10/2021 1:46 AM (UTC-5 horas)	-	50.500.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado Detalle

Fuente: <https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE>

Marco Normativo y/o Aspecto Legal para adelantar el proceso de contratación.

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



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

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

Así mismo el artículo 40 de la norma citada preceptúa lo siguiente: “...*Del contenido del contrato estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración...”

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

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.24.11 establece lo siguiente: “... *Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

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

El presente proceso y el futuro contrato que se suscriba, estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se regirán por las siguientes normas Ley 80 de 1993; Ley 1150 de 2007; Ley 1474 de 2011; Decreto 1082 de 2015, las normas orgánicas del presupuesto, las disposiciones cambiarias, el Estatuto Tributario, Resolución N° 01115 de 2012 y Decreto 586 de 2015 y demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten. En lo que no se encuentra particularmente regulado se aplicarán las normas del Derecho Contencioso Administrativo, Derecho Comercial, Civil y Laboral vigentes.

También del Acuerdo No. PCSJA19-11339 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura y la Resolución 7025 de 2019 “Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial”, proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Cúcuta - Norte de Santander

3.12 CIUDAD Y FECHA DE DILIGENCIAMIENTO FORMATO RESUMEN DE ESTUDIOS PREVIOS	
Ciudad de diligenciamiento	San José de Cúcuta
Fecha de diligenciamiento	26/10/2023
4. UNIDAD BENEFICIARIA DE LA CONTRATACIÓN (Se suscribe con base en lo estipulado en el Acuerdo PCSJA19-11339 de 2019)	
Nombre de unidad o su equivalente en las direcciones seccionales de administración judicial	N/A
4.1 Profesional designado por la unidad beneficiaria de la contratación	
Firma	N/A
Nombre	
Cargo	
Dependencia	
4.2 Director de la Unidad o Grupo beneficiaria de la contratación	
Firma	N/A
Nombre	
Cargo	
5. JUNTA SECCIONAL DE CONTRATACIÓN DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CÚCUTA NORTE DE SANTANDER	
5.1 Servidor Unidad de Asistencia Legal	
Firma	(Aprobado por correo electrónico)
Nombre empleado	JORGE ENRIQUE GOMEZ RICO
Cargo	Coordinador Área Asistencia Legal
5.2 Servidor Área Logística y Administrativa.	
Firma	(Aprobado por correo electrónico)
Nombre empleado	ANA ISABEL VALENCIA SOLANO
Cargo	Coordinadora Área Logística y Administrativa
5.3 Servidor Área Financiera	
Firma	(Aprobado por correo electrónico)
Nombre empleado	MARIA CONCEPCIÓN DURAN CAICEDO
Cargo	Coordinadora Área Financiera



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Cúcuta - Norte de Santander

5.5 Servidor Área Logística y Administrativa.

Firma	(USUARIO SECOP II)
Nombre empleado	CARLOS ALEJANDRO GALAVIS SOLANO
Cargo	Profesional Universitario

Reunión vía correo electrónico (*Acuerdo PCSJA22-11972 del 30 de Junio de 2022, por el cual se adoptan unas medidas para la prestación del servicio de justicia en los despachos judiciales y dependencias administrativas del territorio nacional, que dispone la administración del servicio de administración de justicia se hará preferentemente a través de los medios digitales y virtuales y, en general mediante el uso de tecnologías de la información y las comunicaciones, de conformidad con la ley 2213 de 2022 y demás normas vigentes. Así mismo, se continuará garantizando la atención presencial, a los usuarios, de los servicios judiciales y administrativos en la Rama Judicial*).