



ESTUDIO DE CONVENIENCIA

La Dirección Seccional de Administración Judicial Armenia, Quindío, en nombre de la Nación -Consejo Superior de la Judicatura- pretende adelantar un proceso de contratación directa para contratar el **arrendamiento de oficinas de un inmueble en el Municipio de Pijao Quindío**

Nota: Teniendo en cuenta los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 en cumplimiento del principio de transparencia en la actividad contractual, Ley 1150 parágrafo 1° artículo 2° y en desarrollo del Decreto 1082 de 2015, así como la información requerida en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y de las Direcciones Seccionales, aprobado mediante la Resolución No. 7025 del 31 de diciembre de 2019, expedida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, se procede a realizar el siguiente estudio de conveniencia bajo la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**.

Octubre 2023



CAPITULO I ANÁLISIS DEL SECTOR

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, y dando cumplimiento a la Guía para la elaboración de estudios del sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y para materializar los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, Quindío, efectuará el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación teniendo en cuenta que se deben verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble, 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 y de análisis de riesgo; este último se efectuará en el capítulo correspondiente a la *tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles*.

Es importante resaltar que la Guía para la elaboración de estudios del sector publicada por Colombia Compra Eficiente establece lo siguiente:

A. Contratación Directa:

En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del proceso de contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El estudio del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía. (Subrayado fuera de texto).

La Entidad debe consignar en los Documentos del Proceso, bien sea en los estudios previos o en la información de soporte de estos, los aspectos de que trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, esto es, el análisis desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. En un contrato de prestación de servicios profesionales, el análisis del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad y/o experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar dicho objeto. (Subrayado fuera de texto).

Que de conformidad con lo anterior se estructura el análisis del sector para el presente proceso de contratación de la siguiente manera:

ELEMENTOS DEL ANÁLISIS DEL SECTOR (Artículo 2.2.1.1.1.6.1 Decreto 1082 de 2015).

1. ASPECTOS GENERALES: El presente análisis se realiza de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 "Arrendamiento de bienes inmuebles."¹, del Decreto 1082 del 2015.

1.1 NECESIDAD DEL SERVICIO QUE SE PRETENDE SATISFACER:

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, en virtud del artículo 103 de la Ley 270 de 1996, tiene como 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 mismo "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.

¹ "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."



El propósito fundamental del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial es orientar las actividades de esta Rama específica del poder público al cumplimiento de su objetivo misional de promover el acceso, la eficacia, la eficiencia, la calidad, la confianza, visibilidad y transparencia, la autonomía y el fortalecimiento institucional en la administración de justicia en el país, así como entender y atender en colaboración armónica con otros poderes del Estado, la solución de conflictos y el cumplimiento en forma integral de los fines de la Justicia para la sociedad. Así las cosas, como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en el Quindío, deben enmarcar su gestión en dicho Plan y su cumplimiento deberá dirigirse al esfuerzo de una administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento.

De igual forma, los procesos contractuales deben estar orientados al cumplimiento de los objetivos, metas, políticas, estrategias, programas y proyectos enmarcados por el Plan Sectorial, por lo que, para efectos de contribuir al logro de los objetivos propuestos, se elabora el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

Corresponde entonces a esta instancia administrativa, brindar al Consejo Seccional de la Judicatura de Armenia, Quindío, tribunales superiores, los despachos judiciales de la Rama Judicial del Quindío y a todas las dependencias administrativas de esta misma Dirección, el apoyo logístico necesario para el cumplimiento de sus funciones.

Por la naturaleza de las funciones y su misión constitucional, la Rama Judicial presta servicios dirigidos a toda la ciudadanía, luego, sus instalaciones no solo deben brindar condiciones que permitan a sus empleados y funcionarios el buen ejercicio de las funciones encomendadas, sino que requiere condiciones que permitan mejorar el acceso al servicio de administración de justicia a la mayor cantidad de usuarios y propendan siempre por el cumplimiento de su misión, visión, valores, principios y objetivos planteados en sus Planes Sectoriales de Desarrollo.

En consideración a que la administración judicial no cuenta con bienes de propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura en el municipio de **PIJAO, QUINDÍO** y teniendo en cuenta que la necesidad no se ha podido satisfacer bajo la modalidad de comodato, la entidad ha cumplido este deber legal y constitucional prestando los servicios judiciales en el municipio, a través del arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 10-35 del Municipio de Pijao, Quindío.

Por lo anterior y en vista de la necesidad de dar continuidad a la prestación de los servicios judiciales por parte del Consejo Superior de la Judicatura en dicha jurisdicción, se requiere contar con un inmueble adecuado, y en ese sentido, la entidad ha venido contratando con la señora LILIANA YARA VALENCIA, desde vigencias anteriores, el arrendamiento del inmueble ubicado Carrera 5 No. 10-35 del Municipio de Pijao, Quindío, en el cual se encuentran en funcionamiento actualmente los despachos judiciales, en óptimas condiciones de infraestructura y de ubicación en el municipio, con espacio disponible para el despacho judicial, que consta de las siguientes áreas disponibles: sala de audiencias, zona de atención al público, zona para la ubicación del archivo e instalación de los respectivos puestos de trabajo del juez y demás funcionarios de despacho.

Vale la pena indicar que, con la contratación del arrendamiento de dicho inmueble, se satisface de manera efectiva dicha necesidad, por lo que es favorable continuar con la contratación del bien, en la medida que se encuentran acreditadas las condiciones que garantizan la satisfacción de la necesidad y que para el caso concreto resultan ser los aspectos más relevantes para determinar cuál es la opción más viable para la entidad. dado que, el bien inmueble, viene siendo tomado en arriendo por cumplir con las condiciones técnicas, arquitectónicas y de seguridad que exige el Consejo Superior de la Judicatura, que se describen en la parte técnica de este estudio; Por tal motivo, se deben adelantar los estudios previos y el análisis del sector, para determinar la necesidad y conveniencia de realizar la apertura de un proceso de contratación directa, que permita la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento para funcionamiento de los despachos relacionados, con



el propósito de colaborar en el desempeño de las funciones y beneficio de los servidores judiciales entre los que se cuentan funcionarios, empleados y judicantes.

BENEFICIOS OBTENIDOS CON LA PRESENTE CONTRATACIÓN:

- El inmueble se encuentra ubicado cerca de otras entidades de orden oficial que prestan sus servicios allí en el municipio, lo cual proporciona mayores condiciones de seguridad, dado que se encuentra estratégicamente ubicado en una zona del perímetro urbano dispuesta al comercio y actividades administrativas.
- Las oficinas, y sala de audiencia, ya se encuentran adecuadas conforme a sus áreas con el mobiliario - archivo, redes de voz y datos necesarios para el ejercicio de las funciones de los servidores.
- La entidad se ahorra el valor que costaría el traslado de los bienes muebles, y o adecuaciones necesarias, al contratar otro inmueble.
- El estudio del mercado, permite determinar que el valor del canon resulta favorable para la entidad, teniendo en cuenta que, el valor del canon de arrendamiento de estructuras con similares características y áreas, supera considerablemente el canon con el que se pretende contratar.

Por otra parte, en el marco del Plan de Austeridad del gasto, para la elección del inmueble se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

El Decreto 444 del 29 de marzo de 2023, por el cual se establece el plan de austeridad del gasto 2023 para los que hacen parte del presupuesto general de la nación, Artículo 5 literal C:

"[...] El cambio de sede únicamente, procederá en los siguientes eventos: I). cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia. II) Cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición. III) Cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el sistema de Gestión de Seguridad y salud en el trabajo. (SGSST) [...]"

Directiva presidencial No. 05 del 17 de junio de 2021, sobre austeridad en arrendamiento y comodato de bienes inmuebles:

*"1. ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES. 1.1. Se deberá limitar la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, a aquellos inmuebles que sean indispensables para el funcionamiento del servicio público y la realización de sus actividades.
1.2. Para nuevos contratos o ampliación de plazo de los vigentes, se debe considerar, en el marco de los análisis y condiciones previstas en el ordenamiento jurídico para el arrendamiento de inmuebles, una evaluación que permita determinar la necesidad del contrato o su ampliación, de acuerdo con el funcionamiento y operación de las áreas de cada entidad. Dicha evaluación debe contar con alternativas técnicas y financieras frente a los costos de arrendamiento y de reubicación, priorizando la reducción de cánones."*

De otra parte, cabe mencionar que mediante consulta efectuada en diferentes páginas de servicios inmobiliarios, con el fin de verificar la disponibilidad inmobiliaria en el municipio de Pijao, se pudo determinar que no hay inmuebles que cumplan con las características y condiciones técnicas en lo concerniente a ubicación, medidas y adecuaciones, las cuales son necesarias para el buen funcionamiento de los despachos judiciales, y para el desempeño de las funciones de los funcionarios y servidores de la Rama Judicial.



Es por ello, que esta Dirección Seccional con el fin de darle continuidad y garantizar la prestación del servicio de los despachos judiciales, requiere arrendar el **actual inmueble**, teniendo en cuenta que éste cumple con las especificaciones técnicas en cuanto a la remodelación, instalación y adecuación. Así las cosas, se pretende realizar un contrato de arrendamiento desde el primero (1) de noviembre del año 2023 y hasta el treinta y uno (31) de octubre de 2024, con el fin de garantizar espacios físicos funcionales y adecuados para el funcionamiento de dichos Despachos Judiciales.

Es importante aclarar que este proceso de contratación directa se encuentra registrado en el Plan Anual de Adquisiciones Vigencia 2023, publicado en debida forma en la Plataforma de www.colombiacompra.gov.co SECOPII.

2.1 ASPECTOS ECONOMICOS:

El presente estudio del sector tiene como fin realizar una evaluación del mercado colombiano desde el punto de vista microeconómico y macroeconómico con el propósito de lograr una aproximación al estado de cada uno de los parámetros que son fundamentales en la potencialización del uso eficiente y efectivo de los recursos para satisfacer las necesidades de la Entidad. Por tal motivo, el marco del estudio está definido por las condiciones derivadas de la necesidad de contratación, las cuales son diferentes para cada caso y conllevan a resultados más precisos que pueden generar mejores herramientas en el desarrollo del proceso contractual.

Las actividades económicas de producción y distribución de bienes y servicios son muy diversas y las realizan las empresas o el sector público. Dada la gran variedad de las mismas tradicionalmente se han agrupado en tres categorías o sectores económicos. Según otros criterios, clasifican en cuatro los sectores de la producción también llamados sectores de ocupación que a su vez pueden subdividirse en sectores parciales por actividad. Estos sectores económicos están interrelacionados y se necesitan mutuamente.

- Un sector se divide en subsectores.
 - Un subsector se divide en ramas de actividad.
 - En una rama de actividad hay varias actividades
1. Sector primario, que comprende aquellas actividades relacionadas directamente con los recursos naturales sin que éstos se transformen, dedicados solamente al desarrollo de los mismos. Incluye la Agricultura, la Ganadería, la Pesca, la Minería, etc.
 2. Sector secundario o industrial, que abarca todas las actividades que transforman físicamente las materias primas o bienes en otros más aptos para el consumo. Estas actividades fabriles son muy diversas: Energía, textil, metal, maquinaria química y electrónica, automóvil etc.

La clasificación tradicional incluye la construcción, pero debido a la gran importancia de esta industria y a sus particularidades, con frecuencia se la considera de manera independiente.

3. Sector terciario o de servicios, que engloba al resto de actividades no incluidas en las categorías anteriores, caracterizadas por proporcionar la prestación de servicios, ya que no produce bienes, sino servicios: **comercio, sociales, culturales, enseñanza, sanidad, transporte, Información y comunicación, turismo, banca, servicios profesionales, el gobierno etc.**
4. Sector cuaternario, produce servicios altamente intelectuales tales como investigación, desarrollo, innovación e información.



El objeto del proceso de contratación se ubica en el **Sector terciario o de servicios**.

Respecto a los arrendamientos, estos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios, los cuales se "engloban no los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas.

Después de Identificado el sector, se abarca la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, adaptada para Colombia por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) CIIU Rev. 4 A.C; donde se puede establecer que el objeto del presente proceso se enmarca dentro de la división 68 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, se ubican las actividades que nos ocupa en este caso.

SECCIÓN (I) SECTOR ALOJAMIENTO Y SERVICIO DE COMIDA			
	GRUPO	CLASE	CODIGO
68	681	6810	I6810
DESCRIPCIÓN: ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS			

Esta clase incluye:

La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.

Esta clase excluye:

- El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso residencial. Se incluye en la clase 4111, «Construcción de edificios residenciales».
- El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso no residencial. Se incluye en la clase 4112, «Construcción de edificios no residenciales».
- La subdivisión de terrenos con mejora. Se incluye en la clase 4290, «Construcción de otras obras de ingeniería civil».
- El servicio de alojamiento en hoteles. Se incluye en la clase 5511, «Alojamiento en hoteles».
- El servicio de alojamiento en aparta hoteles. Se incluye en la clase 5512, «Alojamiento en aparta hoteles».
- El servicio de alojamiento en centros vacacionales. Se incluye en la clase 5513, «Alojamiento en centros vacacionales».
- El servicio de alojamiento en campamentos corrientes, campamentos para remolques, casas rodantes y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5520, «Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales».
- El servicio de alojamiento temporal en albergues para trabajadores y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5590, «Otros tipos de alojamiento n.c.p.».
- La adquisición del derecho en la modalidad de tiempo compartido, especificando su modalidad. Se incluye en la clase 551, «Alojamiento en hoteles y en la 5512, «Alojamiento en aparta hoteles».

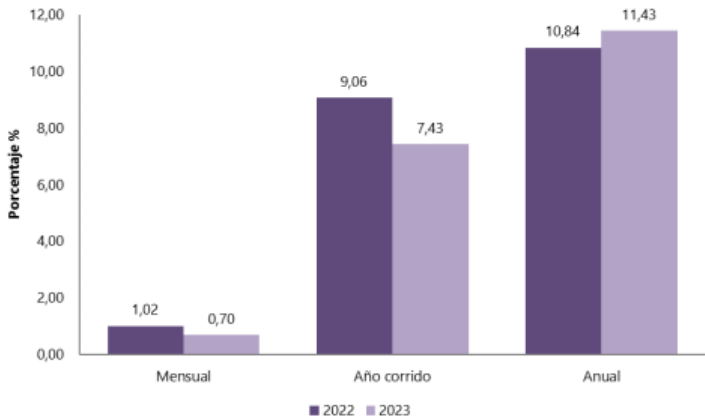
1.2.1 INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR IPC



Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Agosto 2023

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Agosto 2022 - 2023



Fuente: DANE, IPC.

COMPORTAMIENTO DE LA VARIACIÓN MENSUAL DEL IPC SEGÚN DIVISIONES Y SUBCLASES

- VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN MENSUAL POR DIVISIONES DE GASTO

En el mes de agosto de 2023, el IPC registró una variación de 0,70% en comparación con julio de 2023, cuatro divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,70%): Bebidas alcohólicas y tabaco (1,14%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,13%), Recreación y cultura (1,02%) y, por último, Transporte (0,90%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,61%), Restaurantes y hoteles (0,52%), Bienes y servicios diversos (0,46%), Educación (0,38%), Salud (0,28%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,27%), Prendas de vestir y calzado (0,26%) y por último, Información y comunicación (0,04%).



Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Agosto 2022 - 2023

Divisiones de Gasto	2022			2023		
	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,27	0,00	1,14	0,02	
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	1,85	0,35	1,13	0,22	
Recreación y cultura	3,79	0,60	0,02	1,02	0,03	
Transporte	12,93	0,68	0,09	0,90	0,12	
TOTAL	100,00	1,02	1,02	0,70	0,70	
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,76	0,24	0,61	0,19	
Restaurantes y hoteles	9,43	1,45	0,15	0,52	0,06	
Bienes y servicios diversos	5,36	1,54	0,08	0,46	0,02	
Educación	4,41	0,17	0,01	0,38	0,01	
Salud	1,71	0,74	0,01	0,28	0,00	
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	1,33	0,05	0,27	0,01	
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,45	0,02	0,26	0,01	
Información y comunicación	4,33	0,08	0,00	0,04	0,00	

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

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,70%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Transporte y Restaurantes y hoteles, las cuales aportaron 0,59 puntos porcentuales a la variación total.

• VARIACIONES Y CONTRIBUCIONES DE LAS SUBCLASES EN EL MES

En agosto de 2023 en comparación con julio de 2023, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: combustibles para vehículos (3,53%), frutas frescas (7,01%), arriendo imputado (0,55%), arriendo efectivo (0,60%), cebolla (22,64%), tomate (24,63%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,51%), electricidad (0,82%), suscripción y servicio de televisión por redes y cable (3,88%) y carne de aves (1,18%). Las únicas subclases con aporte negativo a la variación mensual fueron: plátanos (-5,47%), tomate de árbol (-7,88%), aceites comestibles (-1,34%) y zanahoria (-9,43%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Agosto 2023

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Combustibles para vehículos	3,53	0,11
Frutas frescas	7,01	0,08
Arriendo imputado	0,55	0,07
Arriendo efectivo	0,60	0,05
Cebolla	22,64	0,05
Tomate	24,63	0,05
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,51	0,04
Electricidad	0,82	0,03
Suscripción y servicio de televisión por redes y cable	3,88	0,03
Carne de aves	1,18	0,02

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

• RESULTADOS DEL AÑO CORRIDO: (ENERO- AGOSTO DE 2023)

Comportamiento de la variación año corrido del IPC según divisiones y subclases



- **Variación y contribución año corrido por divisiones de gasto (enero a agosto 2023)**

En lo corrido del año, (enero - agosto), siete divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (7,43%): Transporte (13,57%), Restaurantes y hoteles (10,02%), Educación (9,32%), Bebidas alcohólicas y tabaco (9,06%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (8,20%), Bienes y servicios diversos (7,92%) y, por último, Salud (7,63%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,40%), Recreación y cultura (5,34%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (4,93%), Prendas de vestir y calzado (4,37%) y, por último, Información y comunicación (0,19%).

**Cuadro 3. IPC Variación y contribución año corrido
Según divisiones de gasto
Agosto 2022 - 2023**

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2022		2023	
		Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Transporte	12,93	6,87	0,88	13,57	1,72
Restaurantes y hoteles	9,43	12,26	1,22	10,02	1,04
Educación	4,41	5,17	0,21	9,32	0,35
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	4,66	0,08	9,06	0,15
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	13,41	0,53	8,20	0,34
Bienes y servicios diversos	5,36	8,35	0,44	7,92	0,42
Salud	1,71	6,81	0,12	7,63	0,13
TOTAL	100,00	9,06	9,06	7,43	7,43
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	5,38	1,75	6,40	1,96
Recreación y cultura	3,79	4,59	0,16	5,34	0,18
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	19,27	3,38	4,93	0,98
Prendas de vestir y calzado	3,98	8,51	0,29	4,37	0,14
Información y comunicación	4,33	-0,01	0,00	0,19	0,01

Fuente: DANE, IPC.

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

Los mayores aportes a la variación en lo corrido del año (enero - agosto), se ubicaron en las divisiones de Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Transporte, Restaurantes y hoteles, Alimentos y bebidas no alcohólicas y Bienes y servicios diversos, las cuales en conjunto contribuyeron con 6,12 puntos porcentuales a la variación total.

- **Variación y contribución de las subclases en el año corrido (enero a agosto de 2023):**

En agosto de 2023 en comparación con diciembre de 2022, la variación de las subclases que más aportaron al acumulado del año fueron: combustibles para vehículos (34,23%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (10,22%), arriendo imputado (5,34%), arriendo efectivo (5,51%), transporte urbano (10,62%), electricidad (9,28%), frutas frescas (21,97%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (10,53%), vehículo particular nuevo o usado (7,13%) y suministro de agua (9,85%). Las variaciones de las subclases con las mayores contribuciones negativas fueron: papas (-24,74%), yuca para consumo en el hogar (-18,53%), transporte de pasajeros y equipaje en avión (incluye pagos por exceso de equipaje) (-6,55%), cebolla (-4,54%) y legumbres secas (-3,71%).



Cuadro 4. IPC Variación y contribución año corrido
Por principales subclases
Agosto 2023

Subclases	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Combustibles para vehículos	34,23	0,87
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	10,22	0,72
Arriendo imputado	5,34	0,68
Arriendo efectivo	5,51	0,51
Transporte urbano	10,62	0,47
Electricidad	9,28	0,32
Frutas frescas	21,97	0,24
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	10,53	0,23
Vehículo particular nuevo o usado	7,13	0,21
Suministro de agua	9,85	0,19

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

• RESULTADO ANUAL:

COMPORTAMIENTO DE LA VARIACIÓN ANUAL DEL IPC SEGÚN DIVISIONES Y SUBCLASES:

- Variación y contribución anual por divisiones de gasto:

En el mes de agosto de 2023, el IPC registró una variación de 11,43% en comparación con agosto de 2022. En el último año, las divisiones Transporte (18,59%), Restaurantes y hoteles (16,18%), Bebidas alcohólicas y tabaco (12,93%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (12,82%), Bienes y servicios diversos (12,65%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (12,44%) se ubicaron por encima del promedio nacional (11,43%). Entre tanto, las divisiones Salud (10,38%), Educación (10,17%), Recreación y cultura (9,13%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (7,97%), Prendas de vestir y calzado (6,98%) y por último, Información y comunicación (0,45%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.



Cuadro 5. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Agosto 2022 - 2023

Divisiones de Gasto	2022			2023	
	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Transporte	12,93	9,48	1,21	18,59	2,34
Restaurantes y hoteles	9,43	15,73	1,54	16,18	1,65
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	6,86	0,12	12,93	0,21
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	14,75	0,59	12,82	0,53
Bienes y servicios diversos	5,36	10,01	0,53	12,65	0,66
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	25,57	4,33	12,44	2,39
TOTAL	100,00	10,84	10,84	11,43	11,43
Salud	1,71	8,21	0,14	10,38	0,17
Educación	4,41	2,51	0,10	10,17	0,39
Recreación y cultura	3,79	5,33	0,19	9,13	0,31
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,74	2,19	7,97	2,50
Prendas de vestir y calzado	3,98	3,77	0,13	6,98	0,23
Información y comunicación	4,33	-6,66	-0,25	0,45	0,01

Fuente: DANE, IPC.

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

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Transporte, Restaurantes y hoteles y Bienes y servicios diversos, las cuales en conjunto contribuyeron con 9,54 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

- **Variaciones y contribuciones de las subclases en el año:**

En agosto de 2023 en comparación con agosto de 2022, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (16,04%), combustibles para vehículos (42,90%), arriendo imputado (6,37%), arriendo efectivo (6,57%), transporte urbano (11,82%), vehículo particular nuevo o usado (16,78%), electricidad (11,11%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (18,16%), leche (20,77%) y productos de limpieza y mantenimiento (19,65%). Las únicas variaciones de las subclases con contribuciones negativas se presentan en: yuca para consumo en el hogar (-21,21%), zanahoria (-19,15%) y hortalizas y legumbres frescas (-1,23%).

Cuadro 6. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Agosto 2023

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	16,04	1,11
Combustibles para vehículos	42,90	1,06
Arriendo imputado	6,37	0,83
Arriendo efectivo	6,57	0,62
Transporte urbano	11,82	0,53
Vehículo particular nuevo o usado	16,78	0,47
Electricidad	11,11	0,39
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	18,16	0,38
Leche	20,77	0,28
Productos de limpieza y mantenimiento	19,65	0,27

Fuente: DANE, IPC.

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

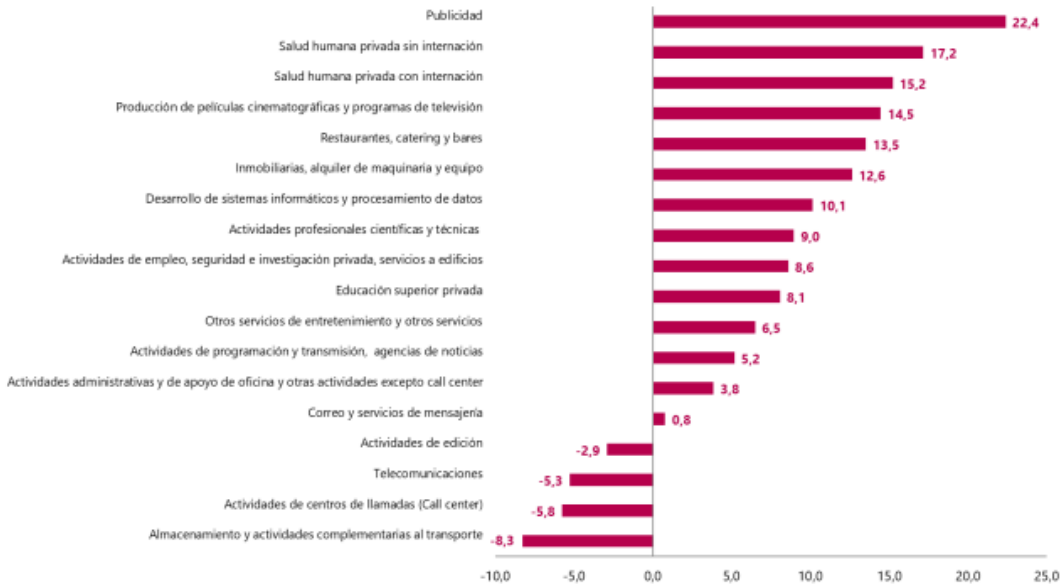
• **ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS EMS:**



Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Julio de 2023

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Julio 2023^p / julio 2022



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

En julio de 2023, once de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con julio de 2022.

- **Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (julio 2023 / julio 2022)**

En julio de 2023, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con julio de 2022.

- **Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (julio 2023 / julio 2022)**

En julio de 2023, once de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con julio de 2022.



Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Julio 2023^p / julio 2022

Clasificación CIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total ^a	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión ^{aa} Hora cátedra ^{aaa}
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-0,2	2,5	-1,5	-1,2	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-10,8	-1,4	-4,0	-5,4	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	2,8	5,4	-2,1	-0,5	--
J	División 58	Actividades de edición	-8,3	-3,3	-4,7	-0,3	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	16,0	11,5	3,2	1,2	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	4,8	0,5	1,9	2,5	--
J	División 61	Telecomunicaciones	-9,3	-6,4	-1,5	-1,4	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	-0,5	0,8	-0,7	-0,5	--
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	3,8	4,6	-1,0	0,2	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	3,9	4,1	-0,2	0,1	--
M	Clase 7310	Publicidad	5,3	2,3	3,5	-0,5	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-6,7	-0,2	-1,8	0,3	-5,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-4,1	6,7	-9,4	-1,3	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	3,3	1,8	2,5	-0,9	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	1,2	0,5	0,9	0,0	-0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,9	2,7	2,9	0,4	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	0,5	1,6	-0,2	-0,9	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	3,5	1,0	2,4	0,0	--

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

- Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (julio 2023 / julio 2022):

En julio de 2023, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con julio de 2022.



Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Julio 2023^p / julio 2022

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias ^a	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	16,4	14,7	1,7	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	18,6	8,8	9,7	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	11,3	9,1	2,2	--
J	División 58	Actividades de edición	10,2	10,2	0,0	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	0,7	0,9	-0,2	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	11,1	7,5	3,6	--
J	División 61	Telecomunicaciones	19,5	18,4	1,0	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	16,5	16,2	0,3	--
LN	Sección L. División 68	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	12,5	11,5	1,0	--
M	Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Actividades profesionales científicas y técnicas	14,8	11,4	3,4	--
M	División 74	Publicidad	11,6	8,4	3,2	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,2	3,8	8,0	5,4
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	10,3	13,9	-3,6	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	10,0	3,7	6,2	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,8	5,9	4,7	0,2
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	14,8	10,2	4,6	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	11,6	9,6	2,0	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	14,9	8,8	6,1	--

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

- Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios:

En lo corrido de 2023, dieciséis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, trece presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2022.



Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Enero - julio 2023^p / enero - julio 2022

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	8,4	2,5	14,8
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	2,7	-6,3	14,7
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	18,3	4,4	11,3
J	División 58	Actividades de edición	-1,4	-4,8	9,9
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	34,7	16,8	6,3
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,9	4,9	9,5
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,2	-8,0	17,3
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	16,0	1,7	17,6
LN	Sección L. División 68	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	21,4	2,0	13,0
	Divisiones 7710, 7729 y 7730				
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	0,6	4,0	14,6
M	Clase 7310	Publicidad	12,7	5,1	12,4
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	9,7	-2,6	15,4
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	10,4	-0,9	13,2
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,0	3,7	8,9
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,7	1,9	9,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	16,1	4,8	14,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	16,7	1,8	10,7
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	14,0	5,9	15,8

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

1.2.2 ANALISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO COLOMBIA 2023:

Para el año 2023 se proyecta la venta de alrededor de 250.133 viviendas, obteniendo un crecimiento del 6,6% respecto a las ventas en el 2022. De estas, 177.027 serían viviendas de interés social, mientras que 73.106 serían viviendas No VIS. Si estas proyecciones se cumplen el 2023 podría ser uno de los mejores años en venta de vivienda del país.

...“En el 2023 el sector edificador podrá ratificar su importante papel en materia de desarrollo económico y social. Nuestras proyecciones evidencian que seguiremos consolidándonos como un sector jalonador que además de aportar a la competitividad del país, aporta a la transformación social de los colombianos”. Edwin Chirivi, el presidente ejecutivo (e) de Camacol.

Así mismo, para el 2023 se espera el inicio de construcción de 188.829 unidades de vivienda, presentando un crecimiento del 3,3%. De estas 132.947 serían viviendas de interés social y 55.882 serían vivienda No VIS. Esto permitiría la generación de más de 1.019 millones de empleos directos e indirectos en Colombia.



Arriendos 2023

La Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) informó que el aumento en los cánones de arrendamiento subirá de acuerdo al cierre de las tasas de inflación del 2022 según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 820 del 2003, por la cual se expidió el régimen de arrendamiento de vivienda urbana. De igual manera, la entidad comunicó que no se reflejará dicho incremento desde el mes de enero, sino que dependerá de la renovación anual de los contratos.

Según lo afirmó la presidenta de Fedelonjas, Karina Reyes, este incremento es de alto interés para la población pues, de acuerdo a los datos entregados por el organismo, más del 35 % de los bienes inmuebles en el país se encuentran en alquiler.

“El arrendador es libre de aplicar el porcentaje en que incrementa el canon o de abstenerse de hacerlo respetando los topes previstos. El arrendatario, en caso de incumplimiento de lo dispuesto en la norma, puede acudir a los entes de control de cada municipio para solicitar el ajuste de su canon de arrendamiento, lo cual puede llegar a implicar sanciones económicas para el arrendador”, dijo Reyes.

El Gobierno Nacional, en consonancia con el aumento, ha trabajado para acordar los precios y evitar que uno de los motores de la economía del país se vea afectados. De esta manera, los gremios involucrados exigieron a los arrendatarios que no pase del 12%.

“Queremos que efectivamente se lleven a cabo acuerdos porque sabemos de la problemática social en la que se puede convertir unos incrementos exorbitantes o que de pronto los cánones vayan a sobrepasar los valores reales de un arrendamiento”, agregó la presidenta de Fedelonjas.

GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN DEL SECTOR

GREMIOS QUE COMPONEN EL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA	
	FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ Entidad sin ánimo de lucro, propende por el desarrollo, crecimiento, mejoramiento y expansión del sector inmobiliario nacional ejerciendo representatividad gremial a nivel nacional e internacional, brindando apoyo a entidades públicas y privadas, organizando y fortaleciendo el ejercicio de la actividad inmobiliaria, generando espacios académicos y de investigación, armonizando las normas técnicas internacionales al país, prestando servicios relacionados con el sector inmobiliario en un marco jurídico, ético, de calidad y profesional.
	FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE ADMINISTRADORES DE BIENES INMUEBLES Y AGENTES INMOBILIARIOS Federación de Organizaciones de negocios de profesionales del sector inmobiliario, presente en 60 países. La FIABCI es una organización no gubernamental cuyo objetivo es ayudar a sus miembros a que les den una dimensión internacional a sus negocios.
	CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ La Corporación Nacional De Lonjas De Propiedad Raíz “CORALONJAS”, es el gremio inmobiliario que agrupa entidades jurídicas y personas naturales, profesionales en diversas áreas, quienes han enfocado sus labores a la valoración de bienes y al mercado inmobiliario nacional.
	CONSEJO DE LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE DE COLOMBIA El Consejo De La Construcción Sostenible De Colombia o Colombia Green Building Council, es una red de personas, empresas y entidades que promuévela transformación de la industria de la construcción para lograr un entorno responsable con el ambiente y bienestar de todos los colombianos.
	CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN CAMACOL La Cámara Colombiana De La Construcción CAMACOL, es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro, que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la Cadena de Valor de la Construcción. CAMACOL es una iniciativa de un grupo de industriales y empresarios colombianos reunidos en la primera convención nacional de constructores que identificaron la necesidad de construir una entidad que velara por los intereses de la industria de la construcción y que estuviera constituida por constructores, representantes de la industria y del comercio.



NECESIDADES HABITACIONALES EN COLOMBIA 2020 – 2030:

Se define la Necesidad Habitacional como el número mínimo de viviendas que requieren construirse durante un periodo dado. En el presente documento se hace la estimación de la Necesidad Habitacional anual para el periodo comprendido entre 2020 y 2030.

Para estimar la necesidad se tendrán en cuenta cuatro componentes, y la suma de estos dará como resultado la totalidad de la Necesidad Habitacional.

- 1. Demográfico
- 2. Eliminar déficit cuantitativo
- 3. Combatir la construcción informal
- 4. Renovación del parque inmobiliario residencial

Es claro que para el presente estudio la definición de la Necesidad Habitacional va más allá del objetivo de eliminar el déficit cuantitativo de vivienda. Se tienen en cuenta aspectos fundamentales como la formación de nuevos hogares, y objetivos de política pública como proveer de soluciones habitacionales a aquellos hogares cuya vivienda fue construida en condiciones informales, al tiempo que se reconoce que la vida útil de una vivienda es extensa pero limitada, de manera que una vez cumple ese período, no es apta para ser ocupada.

La aproximación más integral a la Necesidad Habitacional de un territorio está en línea con lo planteado por la Fundação João Pinheiro y la Caixa Econômica Federal (Brasil), donde se estima a partir de datos censales, y con componentes como el déficit cuantitativo (cohabitación, hacinamiento y tipo de vivienda), falta de acceso a servicios públicos, ocupación irregular del predio (posesión sin título), crecimiento demográfico y depreciación, que supone la necesidad de reemplazar las viviendas con más de 50 años de construcción (Diniz y Cavenaghi, 2011).

En cuanto a divisiones territoriales, se estima la Necesidad Habitacional para el total nacional, departamentos y ciudades capitales. Para el caso de departamentos, la estimación se elabora para cabeceras municipales y zonas rurales. Por el contrario, en las ciudades capital de departamento el cálculo de la Necesidad Habitacional se elabora para la totalidad del municipio, sin discriminar por zona rural y área urbana.

De acuerdo con lo explicado anteriormente, el resultado de Necesidad Habitacional anual se puede observar en la Cuadro 3.2. Esto significa que el país requiere construir un total de 468.361 viviendas para proveer de soluciones habitacionales a los nuevos hogares y a aquellos que viven en construcciones informales, eliminar el déficit cuantitativo y renovar aquellas viviendas que han agotado su vida útil.

» Cuadro 3.2.
Necesidad Habitacional Anual 2020 a 2030 - Total Nacional

	Urbano	Rural	Total
Demográfico	264,016	48,686	312,702
Déficit cuantitativo	56,698	58,204	114,902
Informalidad	9,879	9,851	19,730
Renovación	19,055	1,971	21,026
Total	349,648	118,712	468,361

Fuente: Cálculos Camacol.

En el Cuadro 3.2 se evidencia que 75% la Necesidad Habitacional del país se ubica en las cabeceras urbanas, y cerca de 25% en áreas rurales. De manera similar, el componente



Demográfico es el que mayor número de viviendas aporta y corresponde a 66.8% del total, seguido del componente de déficit cuantitativo con 24.5%.

La composición del déficit en áreas urbanas y zonas rurales es considerablemente diferente. Para las áreas urbanas, 75.5% de la Necesidad Habitacional se explica por el crecimiento de los hogares y 16.2% es por déficit cuantitativo. En zonas rurales, cerca de la mitad de la Necesidad Habitacional se explica por las viviendas de mala calidad (déficit cuantitativo), mientras que 41% corresponde a la parte demográfica.

Esto es comprensible en la medida que el proceso de urbanización concentra un mayor número de personas y hogares en las áreas urbanas, y reduce la Necesidad Habitacional rural por componente Demográfico.

También se observan diferencias importantes en la participación de los componentes de informalidad y renovación. En el Gráfico 3.2 se evidencia que la participación de informalidad en la Necesidad Habitacional rural es cerca de tres veces mayor que la contraparte urbana. En el caso de renovación, representa únicamente 1.7% en áreas rurales y 5.4% en cabeceras municipales.

» Cuadro 3.3
Necesidad Habitacional Anual Departamental - 2020 a 2030

Departamento	COMPONENTES - TOTAL				TOTAL	COMPONENTES - URBANO				Total Urbano	COMPONENTES - RURAL				Total Rural
	Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación		Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación		Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación	
Antioquia	46,869	10,868	573	2,921	61,232	42,369	4,612	362	2,742	50,085	4,501	6,256	210	180	11,147
Atlántico	12,921	3,599	0	785	17,304	12,281	3,260	0	765	16,306	640	339	0	20	999
Bogotá, D.C.	48,466	8,079	271	4,752	61,568	48,398	8,044	271	4,743	61,456	68	35	0	9	112
Bolívar	11,743	8,229	507	332	20,811	8,339	4,209	456	332	13,336	3,404	4,020	51	0	7,475
Boyacá	4,405	1,787	0	282	6,473	4,453	558	0	266	5,278	-48	1,228	0	15	1,195
Caldas	5,208	1,644	182	292	7,326	4,868	795	182	287	6,131	341	850	0	5	1,195
Cauca	9,173	5,462	1,240	584	16,458	4,438	1,548	21	259	6,265	4,735	3,914	1,220	325	10,193
Cesar	11,705	3,507	266	658	16,136	10,526	2,414	266	581	13,786	1,179	1,094	0	77	2,350
Córdoba	14,160	10,107	29	370	24,666	11,091	3,383	29	370	14,873	3,069	6,724	0	0	9,793
Cúcuta	36,333	3,735	446	1,429	41,942	32,944	1,918	0	1,394	36,255	3,389	1,817	446	35	5,687
Total	50,604	1,850	1,850	2,921	56,225	35,721	8,888	288	2,921	44,710	5,883	9,928	952	61	15,222
Magdalena	8,323	4,536	4,242	715	17,815	7,168	2,364	3,874	590	13,997	1,155	2,171	367	125	3,819
Meta	12,189	3,113	198	1,398	16,898	8,870	1,030	140	1,057	11,098	3,320	2,082	57	341	5,800
Nariño	6,465	6,750	474	379	14,067	3,550	2,513	0	268	6,332	2,915	4,237	474	111	7,736
Norte de Santander	8,965	3,727	913	502	14,107	7,261	2,303	810	463	10,837	1,704	1,424	103	39	3,270
Quindío	2,283	740	89	132	3,244	1,971	586	89	130	2,775	312	154	0	2	468
Risaralda	3,220	1,009	21	170	4,420	2,913	470	21	167	3,571	307	539	0	4	849
Santander	12,376	4,272	363	635	17,647	10,593	2,317	363	597	13,871	1,783	1,955	0	38	3,776
Sucre	6,488	3,302	2,970	210	12,970	4,751	1,558	1,911	210	8,430	1,737	1,744	1,059	0	4,540
Tolima	5,068	2,952	633	308	8,961	4,525	1,035	23	273	5,856	543	1,917	610	36	3,105
Valle del Cauca	13,143	4,869	661	860	19,534	9,754	2,862	63	849	13,528	3,389	2,008	599	11	6,007
Total Nacional	312,702	114,902	19,730	21,026	468,361	264,016	56,698	9,879	19,055	349,648	48,686	58,204	9,851	1,971	118,712

Fuente: Cálculos Camacol.

En el Cuadro 3.3 se observan algunos valores de cero para el componente de informalidad, tanto en zonas urbanas como en áreas rurales. Esto no significa que en dichos departamentos no existan hogares habitando viviendas construidas de manera informal. Esto se interpreta como que los hogares en informalidad también presentan carencias tales como material de paredes, cohabitación o hacinamiento no mitigable, de manera que están incluidos en el déficit cuantitativo.

<https://camacol.co/sites/default/files/sala->

Prensa/Tendencias%20de%20la%20Construcci%C3%B3n%2018.pdf.

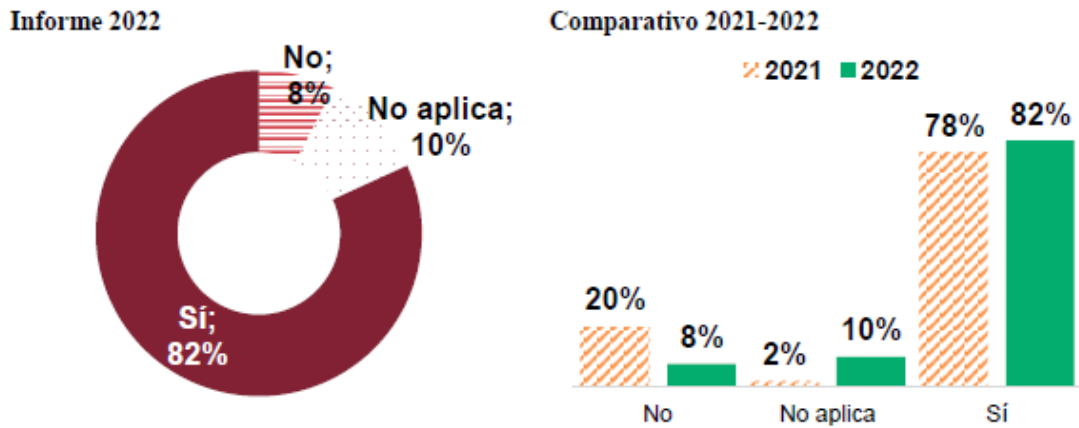
Fuente: Coordinada Urbana, cálculos Departamento de Estudios Económicos-CAMACOL Subtotal 18 regiones.



1.2.3 ANALISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO REALIZADO POR LA CAMARA DE COMERCIO DEL QUINDIO:

Con el propósito de ilustrar cómo se comporta el sector inmobiliario para esta zona del Departamento del Quindío, es menester traer a consideración lo señalado por la Cámara de Comercio del Quindío, en el estudio de investigación del sector inmobiliario para la vigencia 2022, que señala lo siguiente:

Porcentaje de empresas que cuentan con matrícula de arrendador en el Quindio (Gráfica 18)

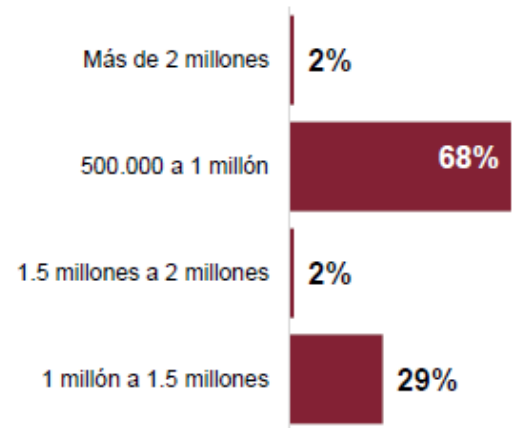


La matrícula inmobiliaria según la Alcaldía de Armenia es “La Habilitación para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o realizar la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.” (Alcaldía de ARMENIA, 2019). El 82% de los encuestados manifestó contar con la matrícula inmobiliaria (Gráfica 18) al realizar un comparativo con el informe del sector inmobiliario del año 2021 encontramos un incremento de 4 puntos porcentuales entre las empresas que cuentan con este requisito.

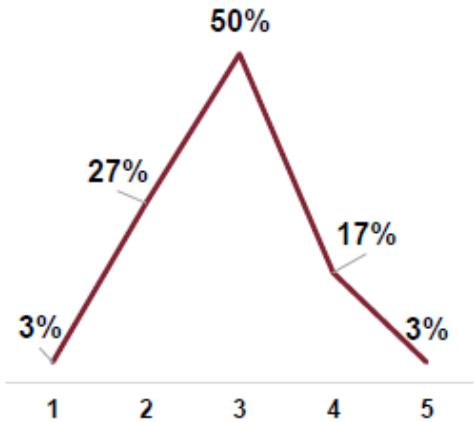
Arriendo de inmuebles

Datos importantes en el arrendamiento de inmuebles según las empresas del sector.

Precio promedio de los inmuebles ofertados (Gráfica 19)

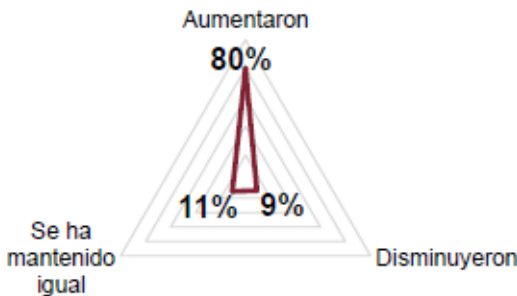


Estratificación socioeconómica de los inmuebles ofertados por las inmobiliarias (Gráfica 20)



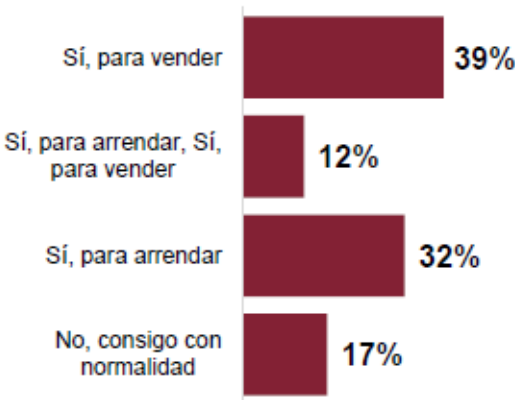


Respuestas ante la pregunta “¿Cómo ha sido el comportamiento durante este año en el precio de los bienes que usted administra como inmobiliaria?” (Gráfica 32)

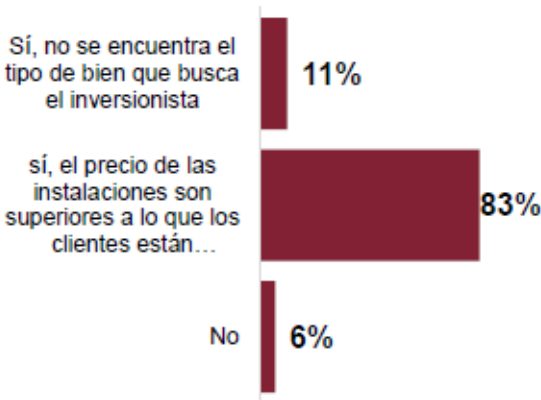


El (80%) de los empresarios encuestados, manifestaron que los precios de los inmuebles que tienen en administración aumentaron en lo corrido de este año 2022, así se demuestra en la (Gráfica 32), se podría justificar el aumento, debido a la valorización de los inmuebles, causada por las obras generadas en el entorno del inmueble. Adicional, “Esto sucede porque el interés por comprar tiende a cambiar con relación a la cantidad de propiedades disponibles. Cuando los inversionistas quieren acceder a estos bienes y dicha demanda no puede suplirse, eso se refleja en un aumento de la valoración” (Propital, 2022)

Dificultades presentadas con los inmuebles del departamento
Escasez de bienes inmuebles (Gráfica 33)



Inmuebles del Quindío no cumplen con los requerimientos exigidos. (Gráfica 34)



Al consultar por las dificultades presentadas con los inmuebles del departamento (Gráfica 33), se encuentra que la principal dificultad es para vender con una participación del 39%, importante destacar el 17% de los encuestados manifestó conseguir con normalidad cualquier tipo de inmueble solicitado. El principal motivo de dificultad para conseguir un inmueble, es el precio que los clientes están dispuestos a pagar, así lo afirmaron el 83% de los encuestados.

Fuente: Cámara de Comercio del Quindío estudio del sector inmobiliario (2022) <https://camaraarmenia.org.co/wp-content/uploads/2022/10/estudio-sector-inmobiliario-2022.pdf>

2.3 ASPECTOS REGULATORIOS:

Teniendo en cuenta que la contratación pública 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 (...)”

- **LEY 2069 DE 2020:** Por medio del cual se impulsa el emprendimiento en Colombia.
- **LEY 1474 DE 2011:** Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- **DECRETO 1860 DE 2021:** *“Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin reglamentar los artículos 30, 31, 32, 34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones”.*
- **DECRETO 0142 DE 2023** *-Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional para promover el acceso al sistema de Compras Públicas de las Mipymes, las Cooperativas y demás entidades de la economía solidaria, se incorporan criterios sociales y ambientales en los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales, se incluye el Título de emprendimiento comunal y se dictan otras disposiciones-*
- **ACUERDO NO. PSAA14-10160 DE JUNIO 12 DE 2014 PROFERIDO POR EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA:** Por medio del cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial.

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

- **CÓDIGO CIVIL, ARTÍCULO 1973:** Define el arrendamiento como *“un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.*
- **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.*
- **CAPITULO VI Renta de Arrendamiento:**

“[...]Artículo 18. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

Artículo 19. *Fijación del canon de arrendamiento. El precio mensual del canon estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del*



mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente.

Artículo 20. *Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley. El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación. [...]*

- **CIRCULAR DEAJC17-60:** *Procedimiento para recibir en comodato y tomar en arriendo inmuebles por parte del Consejo Superior de la Judicatura.*
- La norma NSR10 I Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR10) es el reglamento colombiano encargado de regular las condiciones con las que deben contar las construcciones con el fin de que la respuesta estructural a un sismo sea favorable.
- NTC2050. El retie (Reglamento técnico de instalaciones eléctricas) es un documento técnico-legal para Colombia expedido por el ministerio de Minas y energía.

3. CLASIFICACIÓN UNSPSC.

De conformidad con lo establecido en el Numeral 2 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 contenido en el Decreto 1082 de 2015, se procede a identificar el objeto a contratar en el clasificador de bienes y servicios.

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80131502	80	8013	801315
	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

4. ANALISIS DE LA OFERTA:

Las cantidades y los precios en el mercado de inmuebles – Edificios y sedes administrativas en el Departamento del Quindío, surgen de la interacción de los agentes del sector en tres diferentes mercados:

- 1) **Inmobiliarias:** Según estadísticas presentadas por Finca raíz, El departamento del Quindío cuenta con 322 empresas del sector inmobiliario vigentes a 31 de diciembre de 2019, de las cuales 283 (88%) se encuentra ubicadas en la ciudad de Armenia. De los tres departamentos del Eje Cafetero, el Quindío es el que cuenta con mayor representatividad del sector inmobiliario en el PIB.

Para realizar estudio de mercado el profesional universitario G9 de compras Públicas, se desplazó al municipio de Pijao, Quindío, y evidenció que en dicho municipio concurren diferentes inmobiliarias, sin embargo al consultar la disponibilidad inmobiliaria, y al no existir oferentes de acuerdo con la ubicación y características del inmueble requerido, se limita o disminuye esta lista o identificación de proveedores, sin embargo, estos pueden ser personas jurídicas que desarrollan la actividad inmobiliaria como actividad comercial, o pueden ser también personas naturales en calidad de propietarios que eventualmente



tienen inmuebles destinados para explotación económica, cuya contratación la realizan de manera directa y particular, es decir, sin intermediación de ninguna otra persona natural o jurídica.

En este sentido, se procedió a realizar la verificación a través de diversas plataformas virtuales, tales como www.ciencuadras.com , www.metrocuadrado.com y www.fincaraiz.com y www.mitulacasas.com advirtiendo que, aunque son plataformas dedicadas a la comercialización inmobiliaria, tampoco se logro evidenciar variedad de oferta disponible, para tal efecto se relaciona lo siguiente:

1.) MITULA CASAS: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39fa-1ae20ceb52a2-aed3-b8051748-89b?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=342b89c2-ad6f-4df2-8697-37a9919cd9bf&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D

Se informa que en la pagina web : https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39fa-1ae20ceb52a2-aed3-b8051748-89b?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=342b89c2-ad6f-4df2-8697-37a9919cd9bf&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D no se encontró oferta inmobiliaria en la ubicación del bien inmueble a contratar.

2) METRO CUADRADO:

Se informa que en la pagina web <https://www.metrocuadrado.com/local-oficina/arriendo/pijaoquindio/?search=form> no se encontró oferta inmobiliaria en la ubicación del bien inmueble a contratar.



3) CIEN CUADRAS: <https://www.ciencuadras.com/arriendo/pijao/pijao/casa-local>

De acuerdo con lo anterior y de conformidad con lo previsto en el Artículo 2º, de la Ley 1150 de 2007, que establece como causal de contratación directa los contratos de arrendamiento de las Entidades Estatales y el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Nacional 1082 de 2015 establece las reglas a seguir en los arrendamientos de bienes inmuebles que celebren las Entidades Públicas y revisadas las condiciones del mercado inmobiliario, y analizadas las condiciones de los bienes inmuebles mediante un comparativo, en el municipio de Pijao, se concluye que el inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 10-35 de Pijao, Q , presenta las mejores condiciones técnicas en cuanto adecuaciones, ubicación y precio, en comparación con otros inmuebles objeto de estudio.

4) Propietarios del inmueble:

Teniendo en cuenta que, en vigencias anteriores, se han suscrito contratos de igual naturaleza para el arrendamiento del inmueble en el municipio de Pijao, Quindío, esta Dirección Seccional conoce ampliamente las condiciones del espacio a arrendar; En ese orden de ideas, considera viable y pertinente celebrar contrato de arrendamiento para el bien inmueble ubicado en la carrera 5 No. 10-35 de Pijao, Q, No obstante, es imperativo aclarar que, el contrato que se pretende celebrar a través de la modalidad de contratación Directa, corresponde a una nueva relación contractual, la cual quedaría contemplada en los siguientes términos:

- **Valor canon del inmueble vigencia 2023-2024:** \$1.097.674,00
Valor m²: \$16.887

DIRECCION DEL INMUEBLE	VALOR CANON MENSUAL INCLUIDO IVA AÑO 2023	Área M2	Valor /M2
Carrera 5 No. 10-35 de Pijao, Q	\$1.097.674,00	65	\$16.887
	VALOR CANON MENSUAL INCLUIDO IVA AÑO 2024	Área M2	Valor /M2
	\$1.097.674,00	65	\$16.887

En virtud de lo anterior, el contrato que se pretende celebrar asciende a la suma de **TRECE MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$13.172.088,00) INCLUIDO IVA.** cómo se describe en el siguiente cuadro:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PIJAO Y SU SALA DE AUDIENCIAS		
MESES AÑO 2023	Nº DIAS	VALOR TOTAL POR MES
INCREMENTO DEL 4,3%		
NOVIEMBRE	30	\$1.097.674,00
DICIEMBRE	30	\$1.097.674,00
SUBTOTAL 2023		\$2.195.348,00
MESES AÑO 2024	Nº DIAS	VALOR TOTAL POR MES
ENERO	30	\$1.097.674,00
FEBRERO	30	\$1.097.674,00
MARZO	30	\$1.097.674,00



ABRIL	30	\$1.097.674,00
MAYO	30	\$1.097.674,00
JUNIO	30	\$1.097.674,00
JULIO	30	\$1.097.674,00
AGOSTO	30	\$1.097.674,00
SEPTIEMBRE	30	\$1.097.674,00
OCTUBRE	30	\$1.097.674,00
SUBTOTAL 2024		\$10.976.740,00
TOTAL CONTRATO 2023-2024		\$13.172.088,00

AVALUO COMERCIAL

Considerando que la entidad tomó el inmueble en arrendamiento desde el año 2014, cumpliendo lo establecido en el artículo 18 de la Ley 820 del 10 de Julio de 2003, esto es, que el valor del canon no sobrepase el 1% del valor del avalúo comercial, el valor actual del canon obedece al incremento en cada anualidad, realizado conforme al IPC del respectivo año.

- 5) **Firmas Constructoras:** Actualmente, en el Departamento del Quindío, los bienes a adquirir, mediante la tipología de arrendamiento, en su mayoría, son ofrecidos por propietarios de los bienes inmuebles o agentes del sector inmobiliarios que actúan como mandantes de los antes mencionados, en ese orden de ideas, no se recibieron ofertas por parte de empresas constructoras.

5. ESPECIFICACIONES TECNICAS:

DESCRIPCIÓN GENERAL	DETALLE	ÁREA
INMUEBLE	Oficina ubicada en la carrera 5 No. 10-35 del Municipio de Pijao / Quindío, con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, su sala de audiencias y su área de archivo.	65 M2

Para la ejecución del objeto contractual se hace necesaria la caracterización de los parámetros necesarios para conseguir las condiciones ideales del contrato a suscribir, por lo que las condiciones técnicas exigidas se describen así:

Para la Dirección Seccional de Armenia, Quindío, la prestación del servicio de administración de justicia, debe garantizar a la comunidad la facilidad de acceso a las sedes judiciales, de manera que, el ejercicio jurisdiccional se encuentre en un punto equidistante aledaño a la comunidad; partiendo de la base de una justicia cercana al ciudadano y de los medios de transporte con los que cuenta la ciudad, en mérito de lo expuesto se realiza el estudio de movilidad de las ofertas inmobiliarias que permitirán elegir el inmueble adecuado para reubicar los despachos judiciales a una nueva sede que cumpla con todos los parámetros trazados para dicho cambio.

Manual de Espacios Físicos Saludables

La implementación del Sistema General de Riesgos Profesionales en Colombia y particularmente en la Rama Judicial, ha permitido la identificación de factores de riesgo que afectan la salud de los servidores judiciales. Las pautas en torno a las características y condiciones, para que la accesibilidad a los edificios y sedes de trabajo de la Rama Judicial cuenten con las condiciones de acceso y movilidad que garanticen la integridad de la salud de quienes laboran en estas sedes y los usuarios de la justicia, con base en las disposiciones legales y técnicas que garantizan el derecho a las personas con discapacidad física, sensorial o mental.



Todas las edificaciones construidas, por construir, o en remodelación, diseñadas para ocupación humana, deben contar con espacios suficientes de salida que permitan la evacuación rápida de los ocupantes para que, en caso de una emergencia, se asegure la vida de las personas que se encuentren en dicha edificación. Para el diseño, construcción y remodelación se deben tener en cuenta diferentes parámetros para la instalación y remodelación de puertas, escaleras, pasamanos, rampas, fuentes de iluminación, luces de emergencia, señalización pasillos e instalación de extintores, entre otros.

6. ANALISIS DE LA DEMANDA

En cumplimiento a lo regulado en el marco jurídico aplicable a la adquisición de bienes y servicios para el sector público, dentro de la búsqueda de contratos con igual naturaleza, se encuentran procesos en la plataforma SECOP II, celebrados por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia o por otras entidades como las que a continuación se van a relacionar, sin embargo, se aclara que no todos los servicios adquiridos cumplen con las mismas características técnicas que involucran el presente proceso, así mismo, se informa que la modalidad de contratación común a estos contratos, corresponde a contratación directa.

- **Histórico de contratación Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia:**

Contrato	Objeto	Plazo	Valor total
CD-50-2020	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE PIJAO QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DESPACHO JUDICIAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE ARMENIA CON JURISDICCIÓN EN ESTE MUNICIPIO.	12 meses	\$11.824.596
CD-35-2021	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE PIJAO QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DESPACHO JUDICIAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE ARMENIA CON JURISDICCIÓN EN ESTE MUNICIPIO.	12 meses	\$12.108.384
CD-29-2022	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE PIJAO QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DESPACHO JUDICIAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE ARMENIA CON JURISDICCIÓN EN ESTE MUNICIPIO.	12 meses	\$12.629.040

- **Adquisiciones de otras Entidades:**

En cumplimiento a lo regulado en el marco jurídico aplicable a la adquisición de bienes y servicios para el sector público, dentro de la búsqueda de contratos con igual naturaleza, se encuentran procesos en la plataforma SECOP II, celebrados con otras entidades como los que a continuación se van a relacionar, sin embargo, se aclara que no todos los servicios adquiridos cumplen con las mismas características técnicas que involucran el presente proceso, así mismo, se informa que la modalidad de contratación común a estos contratos, corresponde a contratación directa.

Contrato	Objeto	Plazo	Valor total
11 DE 2012	Contratar en arrendamiento en el Municipio de Montenegro con destino al funcionamiento de los juzgados 1 y 2 promiscuos municipales de Montenegro / Quindío	12 meses	\$17.912.818
20 DE 2013		12 meses	\$16.897.606



	Contratar en nombre de la Nación, consejo superior de la judicatura el arrendamiento de una oficina en el municipio de Montenegro con destino al funcionamiento de los juzgados promiscuos municipales		
014 DE 2014	Contratar en nombre de la Nación Consejo de la Judicatura el arrendamiento de una oficina ubicada en la carrera 5 Nro. 17 - 10 del área urbana del Municipio de Montenegro Quindío con destino al funcionamiento de los Juzgados Promiscuos Municipales.	12 meses	\$19.096.860
049 DE 2015	Contratar en nombre de la Nación, Consejo Superior de la Judicatura el arrendamiento de una oficina ubicada en la Carrera 5 No. 17-10 de Montenegro / Quindío, con destino al funcionamiento de los Juzgados Promiscuos Municipales de Montenegro / Quindío.	12 meses	\$19.669.766
027 DE 2016	Contratar en nombre de la Nación consejo superior de la judicatura el arrendamiento de una oficina ubicada en la carrera 5 Nro. 17-10 del Municipio de Montenegro- Quindío. con destino al funcionamiento de los Juzgados promiscuos Municipales de Montenegro / Quindío.	12 meses	\$20.959.856
31 DE 2017	Contratar en nombre de la Nación, Consejo Superior de la Judicatura el arrendamiento de una oficina ubicada en la Carrera 5 No. 17-10 de Montenegro / Quindío, con destino al funcionamiento de los Juzgados Promiscuos Municipales de Montenegro / Quindío.	9 meses	\$15.625.292
32 DE 2018	Contratar en nombre de la Nación, Consejo Superior de la Judicatura el arrendamiento de una oficina ubicada en la Carrera 5 No. 17-10 de Montenegro / Quindío, con destino al funcionamiento de los Juzgados Promiscuos Municipales de Montenegro / Quindío.	12 meses	\$18.405.000
24 DE 2019	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura el Arrendamiento de espacios físico ubicado en la carrera 5ª No. 17-10 del Municipio de Montenegro Q, para uso de los funcionarios y empleados del Distrito Judicial del Departamento Quindío.	12 meses	\$22.646.488
CD-49-2020	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE MONTENEGRO QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE ARMENIA CON JURISDICCIÓN EN ESTE MUNICIPIO	12 meses	\$22.913.880
CD-29-2022	EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE MONTENEGRO QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE ARMENIA CON JURISDICCIÓN EN ESTE MUNICIPIO	12 meses	\$24.472.764



7. RIESGOS ASOCIADOS AL CONTRATO, LA FORMA DE MITIGARLOS Y LA ASIGNACION DE RIESGOS ENTRE LAS PARTES QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO

De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.2.5.2 numeral 2 del Decreto 1082 de 2015, la entidad deberá tipificar en el presente proceso los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato, con el fin de estimar cualitativa y cuantitativamente la probabilidad e impacto, y señalará el sujeto contractual que soportará, total o parcialmente, la ocurrencia de la circunstancia prevista en caso de presentarse, a fin de preservar las condiciones iniciales del contrato. En consecuencia, se establece la siguiente estructuración de la distribución de riesgos.

Ver matriz de riesgos.

Conforme al análisis del riesgo elaborado por la Entidad, teniendo en cuenta que la probabilidad de ocurrencia de los mismos es baja, y dado que se trata de un contrato de Arrendamiento de bien inmueble, conforme a la excepción de la *“No obligatoriedad de las garantías”* contemplada en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, se opta porque esta garantía no será obligatoria en la presente contratación directa.

8. MULTAS

Independiente de la indemnización de perjuicios a que haya lugar y de la cláusula penal pecuniaria, para conminar al CONTRATISTA al cumplimiento de las obligaciones que contrae en virtud del contrato, en caso de mora o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato por parte del CONTRATISTA, o su cumplimiento defectuoso o diferente a lo pactado, que resulte exigible durante la ejecución del contrato, LA NACIÓN - RAMA JUDICIAL – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA-DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA, le impondrá multas sucesivas por una suma equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del contrato, por cada día de mora o de incumplimiento, hasta cuando cese el mismo, sin que el total de las multas exceda del 10% del valor total del contrato. Las multas deberán decretarse mediante resolución motivada por la Dirección, y serán deducibles de las sumas que el CONSEJO SUPERIOR le adeude o que existan a favor del CONTRATISTA, o se harán efectivas a través de otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, para lo cual se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 y lo establecido para el efecto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante resolución 7025 del 31 de diciembre del 2019.

9. PENAL PECUNIARIA

EL CONTRATISTA se obliga para con LA NACIÓN – RAMA JUDICIAL – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA, a pagar una suma equivalente al DIEZ (10%) del valor del contrato, a título de indemnización, para imputar al valor de los perjuicios que ésta llegare a sufrir en caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones que por medio del presente documento adquiere, o su cumplimiento defectuoso o solución o prestación en forma diferente a la pactada; y/o extralimitando el tiempo convenido; no sancionable con multa o caducidad; verificables al vencimiento del plazo para la ejecución de la obligación, o cumplida la condición para la exigencia de la prestación, o el razonable si es pura y simple, o terminado anormalmente el contrato. La declaratoria de caducidad, incumplimiento y efectividad de la cláusula penal pecuniaria e inhabilidad, deberá decretarse mediante resolución motivada por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, y el valor de la cláusula penal le será deducible de las sumas que el CONSEJO SUPERIOR le adeude o que existan a favor del CONTRATISTA, o se harán efectivas a través de otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la



jurisdicción coactiva, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, para lo cual se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 y lo establecido para el efecto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante resolución 7025 del 31 de diciembre del 2019.

10. TRATADO DE LIBRE COMERCIO

Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020.

11. ACUERDO MARCO DE PRECIOS

En atención con la Circular DEAJC20-50, Suscrita por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial para los Directores De Unidad Dirección Ejecutiva De Administración Judicial, Directores Administrativos y Supervisores de fecha 21 de julio de 2020, en la cual establecen Lineamientos para inicio de ejecución de Órdenes de Compra / Tienda Virtual del Estado Colombiano, 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”.

El Consejo Superior de la Judicatura, según Circular PCSJC17-8, del 9 de febrero de 2017, estableció como “Política de transparencia y eficiencia en el buen gobierno de la Rama Judicial” que las “dependencias ejecutoras, acudan cuando a ello hubiere lugar, a las herramientas que en materia de contratación estatal ofrece Colombia Compra Eficiente, siempre y cuando resulten más favorables y convenientes a los fines estatales perseguidos por los procesos de contratación.”

Que, en virtud de lo anterior, esta Entidad verificó si los elementos requeridos se encuentran dentro de los catálogos de productos y servicios ofrecidos por la tienda virtual del Estado Colombiano, no encontrando los servicios en el catálogo de los Acuerdos Marcos, razón por la cual se proyecta realizar la presente contratación mediante un proceso de contratación directa, modalidad idónea, teniendo en cuenta la naturaleza del contrato a celebrar.

CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO

- De las ofertas consultadas vía internet con las inmobiliarias y portales web especializados en finca raíz, en Pijao, Q, se concluye que no existe oferta de inmuebles que puedan suplir la necesidad de la entidad Rama Judicial, por lo que se hace necesario continuar con el arrendamiento del inmueble que se tiene actualmente en la Carrera 5 No. 10-35 de Pijao, Quindío, el cual cuenta con una el área requerida de 65 M2 y se encuentra diseñado y adecuado para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Pijao, Q.-, salas de audiencia y sus respectivos archivos.



CAPITULO II

1. ANALISIS DE RIESGOS

En virtud a lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.3.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se procede en el presente estudio a enumerar y asignar los riesgos previsible que se pueden presentar dentro del proceso de selección.

Los riesgos se tipifican acorde a las diferentes etapas procesales y se elaboran de conformidad con los documentos CONPES 3714 del 01 de diciembre de 2011.

Los siguientes riesgos hacen parte integral del proceso, por consiguiente, deben ser tenidos en cuenta por las partes en todas las etapas del Contrato.

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													P r o b a b i l i d a d	Im p a c t o	Va l o r a c i o n	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Interno	Ejecución	Operacional	Entrega del inmueble con defectos en la infraestructura a los cuales no son visibles, lo que genera desconocimiento del estado de inmueble internamente	Desgastes Administrativos Terminación anticipada del contrato Responsabilidad únicamente del contratista	1	3	5	Medio	Contratista	El supervisor designado debe realizar acta de recibo del inmueble	1	2	3	Bajo	No	Contratista/Entidad Estatal	A partir de la fecha de inicio del contrato	Finalización del plazo ejecución contrato	Por el supervisor durante la ejecución del contrato	En caso de ocurrencia
2	General	Externo	Ejecución	Operacional	Riesgos causados por fuerza mayor, caso fortuito y eventos de orden público (terremoto, asonada, desastres naturales, toques de queda)	Terminación anticipada del contrato Traslado inmediato de los Despachos Judiciales Suspensión del servicio de la administración Daños a los bienes muebles	3	3	6	Alto	Externo	Que el contratista tenga póliza del bien inmueble	1	2	3	Bajo	Si	Contratista/Entidad	A partir de la fecha de inicio del contrato	Finalización del plazo ejecución contrato	Por el supervisor durante la ejecución del contrato	En caso de ocurrencia
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Afectación de tipo legal o administrativa del inmueble que impidan el uso y el goce por parte de la Entidad	Incumpliendo de la obligación contractual	1	3	5	Medio	Externo	Establecer obligación al arrendador para dar solución inmediata a la situación	1	2	3	Bajo	Si	Supervisor del contrato/Contratista	A partir del inicio de la ejecución del contrato	Finalización del plazo ejecución contrato	Verificación permanente por parte del supervisor, de las contingencias que se lleguen a presentar	En caso de ocurrencia.

4	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Afectación de tipo constructivo o de servicios públicos del inmueble que impidan el uso y goce por parte de la Entidad	Incumplimiento o de la obligación contractual y retraso en la ejecución del contrato	1	3	5	Medio	Contratista	Establecer obligación al arrendador para dar solución inmediata a la situación	1	2	3	Medio	SI	Supervisor del contrato	A partir del inicio de la ejecución del contrato	Finalización del plazo de ejecución del contrato	Verificación permanente de las contingencias que se lleguen a presentar	Permanente
5	General	Externo	Contractual	Regulatorio	Variación en la legislación tributaria, creación de nuevos impuestos o tasas	Afecta el equilibrio contractual, aumento de los costos no contemplados en el contrato	2	3	5	Medio	Externo	Aplicación inmediata de las disposiciones legales y ajustes de los procesos internos de la entidad	1	2	4	Bajo	SI	Entidad Estatal/Contratista	A partir de la fecha de expedición de la nueva norma y entrada en vigencia	Finalización del plazo de ejecución del contrato	Verificación permanente de cambios normativos tributarios	En caso de ocurrencia
6	General	Externo	Contractual	Operacional	Retraso en la firma del contrato en SECOP II por parte del contratista	Incumplimiento o de los plazos establecidos para la ejecución contrafactual	3	3	6	Alto	Externo	Seguimiento a los trámites y procedimientos que debe adelantar el contratista para la firma del contrato	2	1	3	Bajo	NO	Entidad Estatal	A partir de la elaboración del contrato electrónico	Con suscripción electrónica del contrato SECOP II	Seguimiento permanente	En caso de ocurrencia



ESTUDIOS PREVIOS, CONVENIENCIA, NECESIDAD Y OPORTUNIDAD PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

De conformidad con los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015, que regulan los estudios y documentos previos que se deben tener en cuenta para analizar la conveniencia, oportunidad y necesidad con el fin de contratar el arrendamiento de un inmueble para ubicar unas oficinas donde funcionan el Despacho Judicial en el municipio de Pijao, Quindío.

DESCRIPCIÓN Y RAZONES DE LA NECESIDAD QUE LA RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA / QUINDÍO, PRETENDE SATISFACER CON LA PRESENTE CONTRATACIÓN:

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, en virtud del artículo 103 de la Ley 270 de 1996, tiene como 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 mismo *"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.

El propósito fundamental del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial es orientar las actividades de esta Rama específica del poder público al cumplimiento de su objetivo misional de promover el acceso, la eficacia, la eficiencia, la calidad, la confianza, visibilidad y transparencia, la autonomía y el fortalecimiento institucional en la administración de justicia en el país, así como entender y atender en colaboración armónica con otros poderes del Estado, la solución de conflictos y el cumplimiento en forma integral de los fines de la Justicia para la sociedad. Así las cosas, como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en el Quindío, deben enmarcar su gestión en dicho Plan y su cumplimiento deberá dirigirse al esfuerzo de una administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento.

De igual forma, los procesos contractuales deben estar orientados al cumplimiento de los objetivos, metas, políticas, estrategias, programas y proyectos enmarcados por el Plan Sectorial, por lo que, para efectos de contribuir al logro de los objetivos propuestos, se elabora el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

Corresponde entonces a esta instancia administrativa, brindar al Consejo Seccional de la Judicatura de Armenia, Quindío, tribunales superiores, los despachos judiciales de la Rama Judicial del Quindío y a todas las dependencias administrativas de esta misma Dirección, el apoyo logístico necesario para el cumplimiento de sus funciones.

Por la naturaleza de las funciones y su misión constitucional, la Rama Judicial presta servicios dirigidos a toda la ciudadanía, luego, sus instalaciones no solo deben brindar condiciones que permitan a sus empleados y funcionarios el buen ejercicio de las funciones encomendadas, sino que requiere condiciones que permitan mejorar el acceso al servicio de administración de justicia a la mayor cantidad de usuarios y propendan siempre por el cumplimiento de su misión, visión, valores, principios y objetivos planteados en sus Planes Sectoriales de Desarrollo.

En consideración a que la administración judicial no cuenta con bienes de propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura en el municipio de **PIJAO, QUINDÍO** y teniendo en cuenta que la necesidad no se ha podido satisfacer bajo la modalidad de comodato, la entidad ha cumplido este deber legal y constitucional prestando los servicios judiciales en el municipio, a través del arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 10-35 de Pijao, Q.



Por lo anterior y en vista de la necesidad de dar continuidad a la prestación de los servicios judiciales por parte del Consejo Superior de la Judicatura en dicha jurisdicción, se requiere contar con un inmueble adecuado, y en ese sentido, la entidad ha venido contratando con la señora LILIANA YARA VALENCIA, desde vigencias anteriores, el inmueble ubicado en Carrera 5 No. 10-35 de Pijao, Q.-, en el cual se encuentran en funcionamiento actualmente los despachos judiciales, en óptimas condiciones de infraestructura y de ubicación en el municipio, con espacio disponible para el despacho judicial, que consta de las siguientes áreas disponibles: sala de audiencias, zona de atención al público, zona para la ubicación del archivo e instalación de los respectivos puestos de trabajo del juez y demás funcionarios de despacho.

Vale la pena indicar que, con la contratación del arrendamiento de dicho inmueble, se satisface de manera efectiva dicha necesidad, por lo que es favorable continuar con la contratación del bien, en la medida que se encuentran acreditadas las condiciones que garantizan la satisfacción de la necesidad y que para el caso concreto resultan ser los aspectos más relevantes para determinar cuál es la opción más viable para la entidad. Dado que, el bien inmueble, viene siendo tomado en arriendo por cumplir con las condiciones técnicas, arquitectónicas y de seguridad que exige el Consejo Superior de la Judicatura, que se describen en la parte técnica de este estudio; Por tal motivo, se deben adelantar los estudios previos y el análisis del sector, para determinar la necesidad y conveniencia de realizar la apertura de un proceso de contratación directa, que permita la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento para funcionamiento de los despachos relacionados, con el propósito de colaborar en el desempeño de las funciones y beneficio de los servidores judiciales entre los que se cuentan funcionarios, empleados y judicantes.

BENEFICIOS OBTENIDOS CON LA PRESENTE CONTRATACIÓN:

- El inmueble se encuentra ubicado cerca de otras entidades de orden oficial que prestan sus servicios allí en el municipio, lo cual proporciona mayores condiciones de seguridad, dado que se encuentra estratégicamente ubicado en una zona del perímetro urbano dispuesta al comercio y actividades administrativas.
- Las oficinas, y sala de audiencia, ya se encuentran adecuadas conforme a sus áreas con el mobiliario - archivo, redes de voz y datos necesarios para el ejercicio de las funciones de los servidores.
- La entidad se ahorra el valor que costaría el traslado de los bienes muebles, y o adecuaciones necesarias, al contratar otro inmueble.
- El estudio del mercado, permite determinar que el valor del canon resulta favorable para la entidad, teniendo en cuenta que, el valor del canon de arrendamiento de estructuras con similares características y áreas, supera considerablemente el canon con el que se pretende contratar.

Por otra parte, en el marco del Plan de Austeridad del gasto, para la elección del inmueble se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

El Decreto 444 del 29 de marzo de 2023, por el cual se establece el plan de austeridad del gasto 2023 para los que hacen parte del presupuesto general de la nación, Artículo 5 literal C:

*“[...] El cambio de sede únicamente, procederá en los siguientes eventos:
I). cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia. II)
Cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición. III)
Cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el sistema de Gestión de Seguridad y salud en el trabajo. (SGSST) [...]”*



Directiva presidencial No. 05 del 17 de junio de 2021, sobre austeridad en arrendamiento y comodato de bienes inmuebles:

*"1. ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES. 1.1. Se deberá limitar la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, a aquellos inmuebles que sean indispensables para el funcionamiento del servicio público y la realización de sus actividades.
1.2. Para nuevos contratos o ampliación de plazo de los vigentes, se debe considerar, en el marco de los análisis y condiciones previstas en el ordenamiento jurídico para el arrendamiento de inmuebles, una evaluación que permita determinar la necesidad del contrato o su ampliación, de acuerdo con el funcionamiento y operación de las áreas de cada entidad. Dicha evaluación debe contar con alternativas técnicas y financieras frente a los costos de arrendamiento y de reubicación, priorizando la reducción de cánones.*

De otra parte, cabe mencionar que mediante consulta efectuada en diferentes páginas de servicios inmobiliarios, con el fin de verificar la disponibilidad inmobiliaria en el municipio de Pijao, se pudo determinar que no hay inmuebles que cumplan con las características y condiciones técnicas en lo concerniente a ubicación, medidas y adecuaciones, las cuales son necesarias para el buen funcionamiento de los despachos judiciales, y para el desempeño de las funciones de los funcionarios y servidores de la Rama Judicial.

Es por ello, que esta Dirección Seccional con el fin de darle continuidad y garantizar la prestación del servicio de los despachos judiciales, requiere arrendar el **actual inmueble**, teniendo en cuenta que cumple con las especificaciones técnicas en cuanto a la remodelación, instalación y adecuación. Así las cosas, se pretende realizar un contrato de arrendamiento desde el primero (1) de noviembre del año 2023 y hasta el treinta y uno (31) de octubre de 2024, con el fin de garantizar los espacios físicos funcionales y adecuados para el funcionamiento de dichos Despachos Judiciales.

Es importante aclarar que este proceso de contratación directa se encuentra registrado en el Plan Anual de Adquisiciones Vigencia 2023, publicado en debida forma en la Plataforma de www.colombiacompra.gov.co SECOPII.

1. CONDICIONES DEL CONTRATO:

1.1. TIPO DE CONTRATO: De conformidad con el tipo de prestaciones a ejecutar se identifica como contrato a celebrar el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, definido en el artículo 1.973 del Código Civil, *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

1.2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR: **“CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE PIJAO QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DESPACHO JUDICIAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE ARMENIA CON JURISDICCIÓN EN ESTE MUNICIPIO”**

1.3. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

Segmento	Familia	Clase	Producto	Descripción del producto
80	13	15	80131502	Arrendamiento Inmueble

1.4. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE A CONTRATAR:



DESCRIPCIÓN GENERAL	DETALLE	ÁREA
INMUEBLE	Oficina ubicada en la carrera 5 No. 10-35 del Municipio de <u>Pijao</u> / Quindío, con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, su sala de audiencias y su área de archivo.	65 M2

Para la ejecución del objeto contractual se hace necesaria la caracterización de los parámetros necesarios para conseguir las condiciones ideales del contrato a suscribir, por lo que las condiciones técnicas exigidas se describen así:

Para la Dirección Seccional de Armenia, Quindío, la prestación del servicio de administración de justicia, debe garantizar a la comunidad la facilidad de acceso a las sedes judiciales, de manera que, el ejercicio jurisdiccional se encuentre en un punto equidistante aledaño a la comunidad; partiendo de la base de una justicia cercana al ciudadano y de los medios de transporte con los que cuenta la ciudad, en mérito de lo expuesto se realiza el estudio de movilidad de las ofertas inmobiliarias que permitirán elegir el inmueble adecuado para reubicar los despachos judiciales a una nueva sede que cumpla con todos los parámetros trazados para dicho cambio.

Manual de Espacios Físicos Saludables

La implementación del Sistema General de Riesgos Profesionales en Colombia y particularmente en la Rama Judicial, ha permitido la identificación de factores de riesgo que afectan la salud de los servidores judiciales. Las pautas en torno a las características y condiciones, para que la accesibilidad a los edificios y sedes de trabajo de la Rama Judicial cuenten con las condiciones de acceso y movilidad que garanticen la integridad de la salud de quienes laboran en estas sedes y los usuarios de la justicia, con base en las disposiciones legales y técnicas que garanticen el derecho a las personas con discapacidad física, sensorial o mental.

Todas las edificaciones construidas, por construir, o en remodelación, diseñadas para ocupación humana, deben contar con espacios suficientes de salida que permitan la evacuación rápida de los ocupantes para que, en caso de una emergencia, se asegure la vida de las personas que se encuentren en dicha edificación. Para el diseño, construcción y remodelación se deben tener en cuenta diferentes parámetros para la instalación y remodelación de puertas, escaleras, pasamanos, rampas, fuentes de iluminación, luces de emergencia, señalización pasillos e instalación de extintores, entre otros.

2.5 VALOR DEL CONTRATO: TRECE MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$13.172.088,00) INCLUIDO IVA.cómo se describe en el siguiente cuadro:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE <u>PIJAO</u> Y SU SALA DE AUDIENCIAS		
MESES AÑO 2023	Nº DIAS	VALOR TOTAL POR MES
NOVIEMBRE	30	\$1.097.674,00
DICIEMBRE	30	\$1.097.674,00
SUBTOTAL 2023		\$2.195.348,00
MESES AÑO 2024	Nº DIAS	VALOR TOTAL POR MES
ENERO	30	\$1.097.674,00
FEBRERO	30	\$1.097.674,00
MARZO	30	\$1.097.674,00
ABRIL	30	\$1.097.674,00



MAYO	30	\$1.097.674,00
JUNIO	30	\$1.097.674,00
JULIO	30	\$1.097.674,00
AGOSTO	30	\$1.097.674,00
SEPTIEMBRE	30	\$1.097.674,00
OCTUBRE	30	\$1.097.674,00
SUBTOTAL 2024		\$10.976.740,00
TOTAL CONTRATO 2023-2024		\$13.172.088,00

2.6 FORMA DE PAGO

La Dirección Seccional de Administración Seccional de Armenia / Quindío, cancelará el valor del contrato mediante pagos iguales mensuales, correspondientes al canon mensual de arrendamiento mes vencido previa presentación de la factura.

El pago estará sujeto a la asignación de recursos por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se tramitará por intermedio del Área Financiera de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia Quindío, el cual se realiza con la presentación de la factura y/o cuenta de cobro, con el visto bueno del supervisor designado para este contrato.

Asimismo, el contratista para cada pago deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales, relativas al Sistema de Seguridad Social integral, así como los propios del SENA, ICBF, y Cajas de Compensación Familiar, según lo establece el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, esta certificación debe ser expedida por el Revisor Fiscal del contratista o representante legal según sea el caso. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Los pagos se realizarán a la cuenta bancaria certificada por el contratista.

Para la ejecución del contrato, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia – Quindío, no entregará al contratista valor alguno por concepto de “Anticipo” o “Pago anticipado”.

El contratista deberá acreditar ante, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia – Quindío, si es o no “Gran Contribuyente”, “auto retenedor” y la actividad económica que desarrolla.

NOTA: Teniendo en cuenta que el pago esta sujetó a la asignación de recursos mensuales por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, las demoras que se presenten por esta situación no serán imputables a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia y en consecuente no generan intereses de ningún tipo; Por tal motivo el contratista deberá entregar los documentos necesarios para el pago dentro de los diez (10) días calendario del mes, so pena de liberar el PAC solicitado para el pago a cancelar.

NOTA 2: Cuando las partes consideren que es viable la renovación del contrato, el último pago queda sujeto a que el arrendador allegué actualizados los siguientes documentos, dentro de los treinta (30) días anteriores a finalización del contrato en la vigencia 2024:

- **avaluó comercial del inmueble**
- **paz y salvo por impuestos y valorización**
- **certificado de tradición y libertad con vigencia no mayor a tres (3) meses**
- **certificación o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado**

2.7 SUPERVISIÓN DEL CONTRATO



La vigilancia y control del contrato que se suscriba la ejercerá la Profesional Universitario Grado 9 del área de Compras públicas o quien haga sus veces, o quien el Director Seccional de Administración Judicial de Armenia, designe para tal efecto, quien ejercerá la supervisión técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica en la ejecución del objeto contratado.

2.8 LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El contrato tendrá un plazo de ejecución es de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio y hasta el 31 de octubre de 2024.

El lugar de ejecución será en la Carrera 5 No. 10-35 de Pijao, Q.

2.9 OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

2.9.1 DEL ARRENDADOR:

2.8.1.1 OBLIGACIONES GENERALES

- 1)** Suscribir oportunamente el acta de inicio del contrato de arrendamiento, conjuntamente con el/la supervisor/a del mismo
- 2)** Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
- 3)** Cumplir con la acreditación del pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social establecida en el artículo 41 de la ley 80 de 1993 en concordancia con el artículo 23 de la ley 1150 de 2007, artículo 50 de la ley 789 de 2002, y demás normatividad aplicable.

2.8.1.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS

1. Entregar a la Entidad Estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenido.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Rama Judicial – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia.
3. Librar a la Rama Judicial – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos, demás cargos o pagos al día y cuotas de administración cuando aplique.
5. Otorgarle al Consejo Superior, Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato, salvo que se prorrogue el mismo o se suscriba un nuevo contrato.
6. Presentar dentro de los diez (10) días calendario, la cuenta de cobro o factura electrónica, según obligación tributaria del contratista, del canon del mes correspondiente, junto con el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social (salud y pensión) o según corresponda conforme a la normativa aplicable a esta materia, y demás soportes que exija la Entidad para este trámite.



7. Cumplir con todas y cada una de las especificaciones señaladas en el presente estudio.
8. El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble, y las locativas si se dan los presupuestos para ello, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. Parágrafo: Cualquier adecuación u obra que se pretenda realizar en el inmueble, el arrendador deberá contar con la autorización por parte del supervisor o en su defecto por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia.
9. Realizar por su cuenta las mejoras que por circunstancia ajenas al uso del arrendatario se presenten en el inmueble, previa concertación entre las partes.
10. El contratista deberá mantener vigente la póliza que cubre al bien inmueble, durante toda la ejecución del contrato y sus prórrogas y/o adiciones, es decir que, si ésta vence durante el plazo de ejecución, el contratista está en la obligación de renovarla inmediatamente, en cumplimiento de la Circular DEAJC17-60 de fecha 4 de agosto de 2017 emanada del Director Ejecutivo de Administración Judicial.
11. Atender cualquier eventualidad que puede devenir por situaciones de la Naturaleza, trámites ambientales y de salubridad pública y que pueda afectar la ejecución del contrato.
12. Suscribir el Acta de Liquidación del contrato dentro de los cuatro (04) meses siguientes a su finalización. si el CONTRATISTA no se presenta a la liquidación previo requerimiento realizado por la entidad en dos (2) oportunidades o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma, será practicada directa y unilateralmente por la DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA
13. Asumir los descuentos legales por concepto del contrato.
14. Informar al Arrendatario de la venta o de cualquier otra modificación en la titularidad del bien inmueble arrendado, con una antelación de al menos 15 días hábiles.
15. Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato.

PARÁGRAFO 1: El Arrendador en desarrollo de las obras civiles y de cualquier orden, que adelante en el inmueble, debe dar cumplimiento a las obligaciones Medio Ambientales y del Sistema de Seguridad y salud en el Trabajo; para lo cual debe informar al Supervisor del contrato a efectos de armonizar estas acciones con la regulación del Consejo Superior de la Judicatura.

PARÁGRAFO 2: El personal que el arrendador ocupe en la ejecución del contrato no tendrá ninguna vinculación laboral, civil ni comercial con el Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva de Administración Judicial. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo del arrendador.

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) Garantizar que los muros internos y techos de los predios sean de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural.
- 2) Garantizar que los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, cuenten con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso



- 3) Garantizar que, en las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) sean independientes en cada área donde existan puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas.
- 4) Garantizar que los sistemas de iluminación sean ahorradores (de alta eficiencia) “Bombillas o lámparas ahorradoras” dando cumplimiento al Decreto 2331 de 2007, Decreto 895 de 2008 y a la Resolución 180606 del 28 de abril de 2008 emitida por el Ministerio de Minas y Energía.
- 5) Garantizar que los circuitos de iluminación sean independientes y sectorizados con el fin que los funcionarios, contratistas y participantes utilicen la iluminación requerida en los puestos de trabajo o actividades dentro de la unidad operativa
- 6) Garantizar que el cuarto de almacenamiento de residuos sólidos de cumplimiento a los parámetros establecidos para los sistemas de recolección de conformidad al decreto 2981
- 7) Garantizar el uso de las áreas comunes para el desarrollo de actividades relacionadas con la(s) actividad(es) ambiental(es) establecida(s) por la Rama Judicial

2.9.2 DEL ARRENDATARIO:

2.8.2.1 DEL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA-DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA-QUINDÍO

- 1) Cancelar el canon de arrendamiento mes vencido.
- 2) Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo.
- 3) Restituir el inmueble en las mismas condiciones que declara haberlo recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo, sobre lo cual se dejará constancia en acta que suscriban las partes.
- 4) Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa del **ARRENDADOR**.
- 5) Informar por escrito al arrendador el correspondiente preaviso para la entrega del inmueble, con veinte (20) días de anticipación a la finalización del plazo original o de su plazo.
- 6) Informar al Arrendador cuando se deba realizar una reparación, para lo cual, el Arrendador contará con tres (3) días hábiles siguientes a la notificación para indicar si se trata de una reparación necesaria o locativa, caso último en el cual corresponderá la misma al Arrendatario realizarla, en tal sentido contará con cinco (5) días hábiles siguientes a la comunicación.
- 7) Liquidar el contrato

2.8.2.2 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 y en la Resolución 7049 de 2019 por la cual se adoptan lineamientos para ejercer la supervisión e interventoría, el supervisor deberá:

- 1) Exigir al arrendador el cumplimiento del contrato y de la totalidad de obligaciones en él contenidas.
- 2) Verificar que el servicio esté acorde con lo estipulado por la entidad en el proceso y la oferta presentada por el Arrendador.
- 3) Verificar el cumplimiento de las obligaciones del arrendador con el Sistema integral de seguridad social y aportes parafiscales, cuando haya lugar, con el personal que ejecute el contrato.
- 4) Diligenciar el formato base de liquidación y demás informes y documentos necesarios para la liquidación y remitirlos a la Unidad de Compras Públicas dentro de los seis (6) meses siguientes a la finalización del contrato.
- 5) Remitir a la Unidad de Compras Públicas de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, Quindío, todos los documentos originales que se generen durante la ejecución del contrato y que conserve en virtud de la supervisión.
- 6) Elaborar y presentar a la Unidad de Compras Públicas de la Dirección Seccional de Administración Judicial informes sobre incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales por parte del arrendador, durante la ejecución del contrato.



- 8) Solicitar concepto jurídico a la Unidad de Compras Públicas, cuando surjan dudas sobre el alcance de las modificaciones o ajustes que deban realizarse al contrato, a fin de establecer si los mismos requieren un otrosí o adición o, por el contrario, pueden ser realizados de común acuerdo entre el Arrendador y el Supervisor.
- 9) Cumplir con las demás obligaciones establecidas en la “Guía para el ejercicio de las funciones de Supervisión e Interventoría de los contratos del Estado” de Colombia Compra Eficiente.

3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

De acuerdo a las disposiciones generales aplicables a la modalidad de selección relacionada con los procesos de contratación pública, la clasificación reglamentada para este proceso es la de procedimiento de contratación directa según el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 *“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.”*

Los requisitos mínimos para la contratación directa serán verificados para comprobar si están habilitados para contratar con el Estado

El tipo de contrato a suscribir será de arrendamiento de bien inmueble el cual constará por escrito.

4 ANALISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Extracto del estudio del mercado:

“[...] Las cantidades y los precios en el mercado de inmuebles – Edificios y sedes administrativas en el Departamento del Quindío, surgen de la interacción de los agentes del sector en tres diferentes mercados:

- 6) ***Inmobiliarias:*** Según estadísticas presentadas por Finca raíz, El departamento del Quindío cuenta con 322 empresas del sector inmobiliario vigentes a 31 de diciembre de 2019, de las cuales 283 (88%) se encuentra ubicadas en la ciudad de Armenia. De los tres departamentos del Eje Cafetero, el Quindío es el que cuenta con mayor representatividad del sector inmobiliario en el PIB.

Para realizar estudio de mercado el profesional universitario G9 de compras Públicas, se desplazó al municipio de Pijao, Quindío, y evidenció que en dicho municipio concurren diferentes inmobiliarias, sin embargo al consultar la disponibilidad inmobiliaria, y al no existir oferentes de acuerdo con la ubicación y características del inmueble requerido, se limita o disminuye esta lista o identificación de proveedores, sin embargo, estos pueden ser personas jurídicas que desarrollan la actividad inmobiliaria como actividad comercial, o pueden ser también personas naturales en calidad de propietarios que eventualmente tienen inmuebles destinados para explotación económica, cuya contratación la realizan de manera directa y particular, es decir, sin intermediación de ninguna otra persona natural o jurídica.

En este sentido, se procedió a realizar la verificación a través de diversas plataformas virtuales, tales como www.ciencuadras.com, www.metrocuadrado.com y www.fincaraiz.com y www.mitulacasas.com advirtiendo que, aunque son plataformas dedicadas a la comercialización inmobiliaria, tampoco se logra evidenciar variedad de oferta disponible, para tal efecto se relaciona lo siguiente:



2.) MITULA CASAS: https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39fa-1ae20ceb52a2-aed3-b8051748-89b?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=342b89c2-ad6f-4df2-8697-37a9919cd9bf&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D

Mitula Casas

Entrar / Crear cuentaPublica tu anuncio

Arriendo

▼ pijao

Búsqueda Avanzada

Buscar

Mitula > Arriendo > Arriendo Pijao > Pijao

Ordenar Lo más relevante primero

Recibe nuevos anuncios en tu email

Guardar búsqueda

Lo sentimos, pero no hemos encontrado propiedades con esta búsqueda

- Inténtalo usando otras palabras

- Prueba modificando los filtros que se han aplicado

Se informa que en la pagina web : https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39fa-1ae20ceb52a2-aed3-b8051748-89b?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=342b89c2-ad6f-4df2-8697-37a9919cd9bf&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D no se encontró oferta inmobiliaria en la ubicación del bien inmueble a contratar.

7) METRO CUADRADO:

BUSCAR INMUEBLES

NOTICIAS Y TENDENCIAS

HERRAMIENTAS

INGRESAR

Publica tu Inmueble

Oficinas, Locales

Arriendo

Pijao (Quindío)

Buscar

Búsqueda por código >>

Inicio / Inmuebles / Arriendo / Pijao / Inmuebles en Arriendo en Pijao

Ordenar por

¿Prefieres buscar en el mapa?

Ir a mapa >

Filtrar por:

Buscar por palabra:

Filtra por palabra

Ok

Precio desde (COP):

Desde

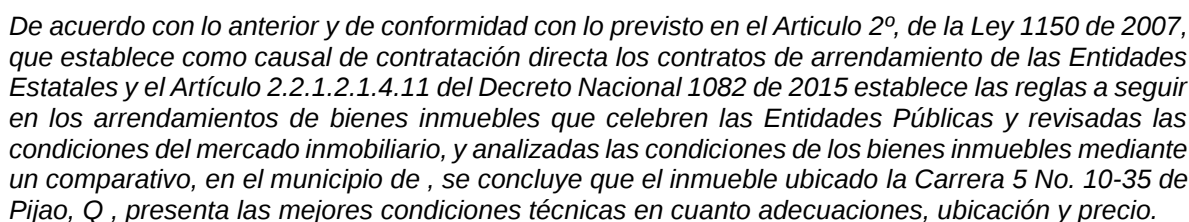
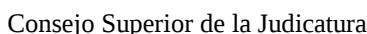
Precio hasta (COP):

Hasta

No tenemos inmuebles que coincidan con su búsqueda.

Se informa que en la pagina web <https://www.metrocuadrado.com/local-oficina/arriendo/pijao-quindio/?search=form> no se encontró oferta inmobiliaria en la ubicación del bien inmueble a contratar.

8) CIEN CUADRAS: <https://www.ciencuadras.com/arriendo/pijao/lpijao /casa-local>



Teniendo en cuenta que, en vigencias anteriores, se han suscrito contratos de igual naturaleza con el municipio de Pijao, Quindío, esta Dirección Seccional conoce ampliamente las condiciones del espacio a arrendar; En ese orden de ideas, considera viable y pertinente celebrar contrato de arrendamiento para el bien inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 10-35 de Pijao, Q, No obstante, es imperativo aclarar que, el contrato que se pretende celebrar a través de la modalidad de contratación Directa, corresponde a una nueva relación contractual, la cual quedaría contemplada en los siguientes términos:

- | DIRECCION DEL INMUEBLE | VALOR CANON MENSUAL INCLUIDO IVA AÑO 2023 | Área M2 | Valor /M2 |
|---------------------------------|---|---------|-----------|
| Carrera 5 No. 10-35 de Pijao, Q | \$1.097.674,00 | 65 | \$16.887 |
| | VALOR CANON MENSUAL INCLUIDO IVA AÑO 2024 | Área M2 | Valor /M2 |
| | \$1.097.674,00 | 65 | \$16.887 |

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE <u>PIJAO</u> Y SU SALA DE AUDIENCIAS		
MESES AÑO 2023	Nº DIAS	VALOR TOTAL POR MES



NOVIEMBRE	30	\$1.097.674,00
DICIEMBRE	30	\$1.097.674,00
SUBTOTAL 2023		\$2.195.348,00
MESES AÑO 2024	Nº DIAS	VALOR TOTAL POR MES
ENERO	30	\$1.097.674,00
FEBRERO	30	\$1.097.674,00
MARZO	30	\$1.097.674,00
ABRIL	30	\$1.097.674,00
MAYO	30	\$1.097.674,00
JUNIO	30	\$1.097.674,00
JULIO	30	\$1.097.674,00
AGOSTO	30	\$1.097.674,00
SEPTIEMBRE	30	\$1.097.674,00
OCTUBRE	30	\$1.097.674,00
SUBTOTAL 2024		\$10.976.740,00
TOTAL CONTRATO 2023-2024		\$13.172.088,00

AVALUO COMERCIAL

Considerando que la entidad tomó el inmueble en arrendamiento desde el año 2014, cumpliendo lo establecido en el artículo 18 de la Ley 820 del 10 de Julio de 2003, esto es, que el valor del canon no sobrepase el 1% del valor del avalúo comercial, el valor actual del canon obedece al incremento en cada anualidad, realizado conforme al IPC del respectivo año.

10) Firmas Constructoras: Actualmente, en el Departamento del Quindío, los bienes a adquirir, mediante la tipología de arrendamiento, en su mayoría, son ofrecidos por propietarios de los bienes inmuebles o agentes del sector inmobiliarios que actúan como mandantes de los antes mencionados, en ese orden de ideas, no se recibieron ofertas por parte de empresas constructoras [...].”

En ese sentido, a continuación, se establece el resultado que arroja el presupuesto el cual se imputará de la siguiente forma:

Para la Vigencia 2023: DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$2.195.348,00), según Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 15423, de la unidad ejecutora 27-01-08-019, expedido el 10 de octubre de 2023.

Para la Vigencia 2024: El valor para la vigencia 2024, se financiará con recursos de vigencias futuras hasta DIEZ MILLONES NOVECIENTO SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE. \$10.976.740,00. Todo lo anterior de acuerdo a la autorización de vigencias futuras realizada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio radicado 2-2023-030179 de fecha 14 de junio de 2023 y los montos aprobados y notificados a esta Seccional mediante Memorando EDAJPLM23-297 del 22 de junio de 2023, por el Director de la Unidad de Planeación el doctor Luis Antonio Suarez Alba.

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES				
VIGENCIAS FUTURAS 2024				
RUBRO	CONCEPTO	UNIDAD 02	UNIDAD 08	UNIDAD 09
A-02-02-02-007-002	SERVICIOS INMOBILIARIOS	Arrendamiento de Inmuebles	823.884.629,00	
			823.884.629,00	



5 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

La DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA, QUINDIO, celebrará contrato de arrendamiento de inmueble con el proponente que cuya propuesta presentada sea la más favorable para satisfacer de la necesidad identificada por la Entidad.

Para este proceso, los requisitos habilitantes, que se exigirán serán los siguientes:

La verificación de los requisitos jurídicos se realizará mediante la revisión de los documentos presentados por el contratista, con el fin de verificar si está habilitado para contratar con el Estado así:

- Escrito manifestando el interés en continuar con el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 10-35 del Municipio de Pijao, Quindio.
- Certificado de tradición del inmueble.
- Copia de la póliza todo riesgo del bien inmueble.
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía.
- Certificación bancaria.
- Formato beneficiario cuenta.
- Consulta en el registro nacional de deudores morosos con el estado (REDAM)
- a paz y salvo por concepto del sistema general de seguridad social.
- Avalúo Comercial del inmueble.
- Póliza todo Riesgo del inmueble y compromiso de renovación de Póliza.

6 EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

La entidad realizó el análisis de los riesgos y elaboró la matriz de riesgos la cual se encuentra en el capítulo II del presente estudio.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.2.5.2 numeral 2 del Decreto 1082 de 2015, la entidad deberá tipificar en el presente proceso los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato, con el fin de estimar cualitativa y cuantitativamente la probabilidad e impacto, y señalará el sujeto contractual que soportará, total o parcialmente, la ocurrencia de la circunstancia prevista en caso de presentarse, a fin de preservar las condiciones iniciales del contrato. En consecuencia, se establece la siguiente estructuración de la distribución de riesgos.

En consecuencia, la Entidad La entidad realizó el análisis de los riesgos y elaboró la matriz de riesgos la cual se encuentra en el **capítulo II del presente estudio**.

7 LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal es libre de exigir o no garantías en los procesos de mínima cuantía y contratación directa.

Teniendo en cuenta lo expuesto y en razón a que el contratista cuenta con Póliza del inmueble y oficio por parte del contratista que se compromete a la renovación de la misma, se considera que la misma cubre los posibles riesgos establecidos en la matriz del capítulo II del presente estudio previo y, por tanto, no se considera necesario la exigencia de garantías adicionales que amparen el cumplimiento del contrato.

7.1 INDEMNIDAD: Es obligación del contratista de mantener a la Entidad libre de toda responsabilidad civil extracontractual y de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus asociados, contratistas, subcontratistas o dependientes, libre de embargos, anticresis y usufructos y en todo caso saldrá a su saneamiento.



La anterior indemnidad comprende todo reclamo, denuncia, demanda, acción legal, costo, indemnización o cualquier otro determinado por la ley, que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, ocasionados por EL CONTRATISTA o por sus funcionarios, asociados, contratistas, subcontratistas o dependientes en la ejecución del objeto y las actividades contractuales.

8.- MULTAS

Independiente de la indemnización de perjuicios a que haya lugar y de la cláusula penal pecuniaria, para conminar al CONTRATISTA al cumplimiento de las obligaciones que contrae en virtud del contrato, en caso de mora o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato por parte del CONTRATISTA, o su cumplimiento defectuoso o diferente a lo pactado, que resulte exigible durante la ejecución del contrato, LA NACIÓN - RAMA JUDICIAL – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA-DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA, le impondrá multas sucesivas por una suma equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del contrato, por cada día de mora o de incumplimiento, hasta cuando cese el mismo, sin que el total de las multas exceda del 10% del valor total del contrato. Las multas deberán decretarse mediante resolución motivada por la Dirección, y serán deducibles de las sumas que el CONSEJO SUPERIOR le adeude o que existan a favor del CONTRATISTA, o se harán efectivas a través de otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, para lo cual se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 y lo establecido para el efecto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante resolución 7025 del 31 de diciembre del 2019.

9. PENAL PECUNIARIA

EL CONTRATISTA se obliga para con LA NACIÓN – RAMA JUDICIAL – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA, a pagar una suma equivalente al DIEZ (10%) del valor del contrato, a título de indemnización, para imputar al valor de los perjuicios que ésta llegare a sufrir en caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones que por medio del presente documento adquiere, o su cumplimiento defectuoso o solución o prestación en forma diferente a la pactada; y/o extralimitando el tiempo convenido; no sancionable con multa o caducidad; verificables al vencimiento del plazo para la ejecución de la obligación, o cumplida la condición para la exigencia de la prestación, o el razonable si es pura y simple, o terminado anormalmente el contrato. La declaratoria de caducidad, incumplimiento y efectividad de la cláusula penal pecuniaria e inhabilidad, deberá decretarse mediante resolución motivada por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, y el valor de la cláusula penal le será deducible de las sumas que el CONSEJO SUPERIOR le adeude o que existan a favor del CONTRATISTA, o se harán efectivas a través de otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, para lo cual se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 y lo establecido para el efecto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante resolución 7025 del 31 de diciembre del 2019.

10.- TRATADO DE LIBRE COMERCIO

Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en



estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020.

11.- ACUERDO MARCO DE PRECIOS

En atención con la Circular DEAJC20-50, Suscrita por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial para los Directores De Unidad Dirección Ejecutiva De Administración Judicial, Directores Administrativos y Supervisores de fecha 21 de julio de 2020, en la cual establecen Lineamientos para inicio de ejecución de Órdenes de Compra / Tienda Virtual del Estado Colombiano, 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”.

El Consejo Superior de la Judicatura, según Circular PCSJC17-8, del 9 de febrero de 2017, estableció como “Política de transparencia y eficiencia en el buen gobierno de la Rama Judicial” que las “dependencias ejecutoras, acudan cuando a ello hubiere lugar, a las herramientas que en materia de contratación estatal ofrece Colombia Compra Eficiente, siempre y cuando resulten más favorables y convenientes a los fines estatales perseguidos por los procesos de contratación.”

Que, en virtud de lo anterior, esta Entidad verificó si los elementos requeridos se encuentran dentro de los catálogos de productos y servicios ofrecidos por la tienda virtual del Estado Colombiano, no encontrando los servicios en el catálogo de los Acuerdos Marcos, razón por la cual se proyecta realizar la presente contratación mediante un proceso de contratación directa, modalidad idónea, teniendo en cuenta la naturaleza del contrato a celebrar.

12.- DOCUMENTOS QUE COMPLEMENTAN EL ESTUDIO

- ✓ Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 15423, de la unidad ejecutora 27-01-08-019, expedido el 10 de octubre de 2023.
- ✓ Oficio de Autorización de Vigencias Futuras para la Rama Judicial Rad Nro. DEAJPLM23-297 del 22 de junio de 2023
- ✓ Oficio DEAJPLO22-206 del 16 de septiembre de 2023, expedido por el Director de la Unidad de Planeación el doctor Luis Antonio Suarez Alba, quien informó la aprobación de vigencias futuras para esta Dirección Seccional.
- ✓ Documentos del proveedor

Las actividades propias de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en el Quindío, deben enmarcar su gestión en dicho Plan y su cumplimiento deberá dirigirse al esfuerzo de una administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento.

De igual forma, los procesos contractuales deben estar orientados al cumplimiento de los objetivos, metas, políticas, estrategias, programas y proyectos enmarcados por el Plan Sectorial de Desarrollo, por lo que, para efectos de contribuir al logro de los objetivos propuestos, se elabora el presente estudio de conveniencia y oportunidad. La correcta prestación del servicio de administración de Justicia, requiere garantizar el buen funcionamiento de los bienes muebles de la entidad garantizando su buen uso y mantenimiento bajo los estándares mínimos de seguridad a los servidores judiciales y a los usuarios del servicio. Teniendo en cuenta los Acuerdos Nos. 10160 de 2014 “Por el cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial” y 10161 de 2014, expedido por la Sala Administrativa el Consejo Superior de la Judicatura y la responsabilidad social ambiental, se solicita a los oferentes que la totalidad de la documentación sea impresa por



ambas caras del papel, así mismo, solo se deben anexar los documentos exigidos por la entidad.

Armenia, octubre de 2023

Valentina María Buitrago Sierra
Profesional Universitario Grado 9
**Compras Públicas Dirección Seccional
de Administración Judicial de Armenia, Q.**



CONTROL DE LEGALIDAD

Que el presente proceso de selección se adelanta bajo la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo estipulado en la Subsección 4 contratación directa, artículo 2.2.1.2.1.4.8 al 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

Que con la presente contratación se da cumplimiento a lo estipulado en la Ley 270 de 1996, donde se establece el deber de la Dirección Seccional de Administración Judicial de realizar las contrataciones necesarias para garantizar la adecuada prestación del servicio de justicia.

Que una vez verificado el certificado de disponibilidad presupuestal presentado se observa que guarda concordancia con el objeto, valor y fecha de expedición anterior al presente control de legalidad.

Que, una vez revisados los estudios previos presentados, se observa que CUMPLEN con la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios.

Así las cosas, conforme al control de legalidad realizado al proceso contractual cuyo objeto es **“CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 5 NO. 10-35 DEL MUNICIPIO DE PIJAO, QUINDIO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNOS DESPACHOS JUDICIALES, SALAS DE AUDIENCIAS Y ÁREAS DE ARCHIVO DE ARMENIA, QUINDÍO”**, se tiene que el mismo está acorde a la normativa vigente y por tal razón es viable continuar con el trámite del presente proceso contractual.

En este sentido, y en cumplimiento a lo establecido en el numeral 4.2.1 del capítulo cuarto y numeral 7.1 capítulo séptimo del Manual de Contratación adoptado mediante la Resolución Nro. 7025 del 31 de diciembre del 2019, por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial; la Profesional Universitario Grado 11 del Área Jurídica de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, como integrante del Comité Estructurador y Evaluador, realiza el control de legalidad al presente estudio para la contratación, esto por ajustarse a la normatividad legal vigente en materia de contratación estatal.


Yanet Osorio Buriticá
Profesional Universitario G-11
Área de Asistencia Legal y Cobro Coactivo
Comité Estructurador y Evaluador



VIABILIDAD COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR

En cumplimiento a lo establecido en el Numeral 7.2 del capítulo séptimo del manual de contratación adoptado por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial mediante Resolución Nro. 7025 del 31 de diciembre del 2019, el Comité Estructurador y Evaluador de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia Quindío, emite la correspondiente viabilidad al presente estudio y documento previo para la contratación.

Yanet Osorio Buriticá
Profesional Universitario G11
Área de Asistencia Legal y Cobro Coactivo

Luz Damariz García Gaviria
Profesional Universitario Grado 9
Área financiera

Diana Lorena Marín Montoya
Profesional Universitario Grado 9
Líder Administrativo
Área Adquisición de Bienes y Servicios

Valentina María Buitrago Sierra
Profesional Universitario Grado 9
Unidad responsable o beneficiaria del bien, obra o servicio.

REVISIÓN JUNTA DE CONTRATACIÓN SECCIONAL

En cumplimiento a lo establecido en el Numeral 2.2. del capítulo segundo del manual de contratación adoptado por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial mediante Resolución Nro. 7025 del 31 de diciembre del 2019, la Junta de Contratación de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia Quindío, manifiesta tener conocimiento del presente estudio y documento previo, cuya modalidad de selección es la de contratación directa.

Sandra Lorena Arias Forero
Profesional Universitario Grado 12
Coordinadora Asistencia Legal y
Cobro Coactivo

María Eugenia Restrepo Zapata
Profesional Universitario Grado 13
Coordinador Administrativo y
Financiero.

Enderson Rodríguez Murillo
Asistente Administrativo Grado 7
Área de Presupuesto



MATRIZ DE REQUISITOS AMBIENTALES PARA ADQUISICIONES Y SERVICIOS DE LA RAMA JUDICIAL							SIGCMA				
Actualizada por:		Carolina Rodríguez Estupiñán / Profesional Ambiental			Fecha de última actualización:		2/05/2020		 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia		
DESCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN Y/O SERVICIO				DESCRIPCIÓN DE LOS REQUISITOS			Contratación		Ejecución	Control	
Unidad / Proceso	Actividad	Bienes y/o Servicios	Aspectos Ambientales	Requisitos	Documentos de Referencia y/o consulta	Documentos de Soporte	Responsable de solicitar documentación	Responsable de Verificación	Responsable de seguimiento	Responsable autorización de pago	
Mejoramiento de Infraestructura física	Alquiler y arrendamiento	Inmuebles	Consumo de agua Consumo de energía Generación de residuos aprovechables y no aprovechables Generación de residuos peligrosos	1. Garantizar que los muros internos y techos de los predios sean de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural.	Matriz de requisitos legales ambientales y otros requisitos Manual ambiental para adquisiciones y servicios	1. Informe de visita técnica Profesional UIF, condiciones medioambientales del predio y edificación. 2. Certificados de la autoridad ambiental competente 3. Certificado de uso de suelo. 4. Concepto de la norma Municipal 5. Certificados de disponibilidad de servicios públicos e informe técnico. 6. Informe Min. Cultura 7. Informe ICANH 8. Certificación RETIE y RETILAP	Líder de proceso Profesional asignado por el líder del proceso Profesional Ambiental UIF	Líder de proceso Profesional asignado por el líder del proceso Profesional Ambiental UIF	Líder de Proceso Director División de Diseño Inmuebles UIF Director Unidad Asistencia Legal División Contratos Asistencia Legal	Consejo Superior de la Judicatura Director Ejecutivo de Administración Judicial Director Unidad Asistencia Legal Director Unidad de Presupuesto Tesorería	
				2. Garantizar que los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, cuenten con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso.							3. Garantizar que en las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) sean independientes en cada área donde existan puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas.
CÓDIGO F-BV/35-22		ELABORÓ LÍDER DEL PROCESO		REVISÓ CENDOJ - SIGCMA		APROBÓ COMITÉ NACIONAL DEL SIGCMA					
VERSION 01		FECHA 18/12/2018		FECHA 30/05/2019		FECHA 26/06/2019					