



ESTUDIO DEL SECTOR Y DE MERCADO PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DEL INMUEBLE, CON DESTINO A LA UBICACIÓN Y ORGANIZACIÓN DEL ARCHIVO DE LOS DIFERENTES DESPACHOS JUDICIALES DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Bucaramanga, en observancia a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1, del Decreto 1082 de 2015 y durante la etapa de planeación desarrolla el respectivo análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de Contratación, que en el presente caso corresponde a el arrendamiento de un área del inmueble, con destino a la ubicación y organización del Archivo de los diferentes despachos judiciales del municipio de Barrancabermeja, Santander, desde la perspectiva legal, comercial financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

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

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

1.1.IDENTIFICACIÓN EN EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

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

1.2.OBJETO

Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga el arrendamiento de un área del inmueble, con destino a la ubicación y organización del Archivo de los diferentes despachos judiciales del municipio de Barrancabermeja, Santander.

2. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

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

El sector terciario está compuesto de las partes “blandas” de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.

Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros.

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

Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

- Gobierno
- Servicios financieros
- Servicios legales
- Medios de comunicación
- Ventas al por menor
- Casinos
- Turismo
- Franquicias
- Inmobiliarias
- Seguridad
- Hotelería
- Telecomunicaciones
- Transporte
- Hotelería
- Telecomunicaciones
- Transporte





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

- Comunicación
- Mercadeo

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

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

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

Hay actividades que pueden ser consideradas a la vez del sector secundario o del sector terciario. Esto es el caso de las obras públicas, prestan un servicio a la sociedad, pero a la vez implican la construcción de infraestructura que es considerada como parte del sector secundario.

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

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial, gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y a la comunicación de la información¹.

3. PERSPECTIVA ECONÓMICA

El sector inmobiliario en Colombia ha experimentado diversas transformaciones en los últimos años, siendo el segundo semestre de 2023 un periodo clave para evaluar las perspectivas de esta industria. En este artículo de blog, analizaremos las tendencias y factores que están impactando el mercado inmobiliario colombiano, así como las oportunidades y desafíos que se vislumbran para los próximos meses.

El segundo semestre de 2023 marca un punto de inflexión en la recuperación del sector inmobiliario tras los desafíos planteados por la pandemia de COVID-19. Durante este periodo, se espera que las restricciones se hayan aliviado significativamente, lo que permitirá una mayor actividad económica y una reactivación del mercado inmobiliario.

A pesar de las oportunidades, el sector inmobiliario en Colombia enfrenta algunos desafíos que será fundamental abordar de manera proactiva, entre ellos se incluyen:

- La inflación, que puede afectar los costos de construcción y financiamiento.
- La incertidumbre política y económica a nivel nacional e internacional, los cuales pueden influir en las decisiones de inversión.

“En este sector se está produciendo una situación un poco compleja, toda vez que hay un choque entre la oferta y la demanda. Por un lado, el aumento de la materia prima global de commodities, sumado a la inflación generalizada a nivel mundial, ha provocado que las constructoras no tengan el mismo apetito para el inicio de nuevos proyectos en las ciudades principales, perdiendo la tracción ganada en los últimos años.

¹ <https://www.actividadeseconomicas.org/2012/02/actividades-terciarias.html>



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

Por otro lado, se encuentra la reforma tributaria, que ha ocasionado que, la escasez de fondos destinados a subsidios para la compra de vivienda y las altas tasas de interés, desincentiven los futuros compradores impactando fuertemente en las ventas de este sector”.

Si bien esta ha sido una situación generalizada en las grandes ciudades, también se observan importantes oportunidades en la consolidación de ciudades intermedias en las cuales varias constructoras han visto grandes oportunidades de construcción de nuevos proyectos, cambiando el panorama e impactando en el desarrollo de otras regiones del país, y de esta manera aliviando dicha situación en este sector.

En el contexto de la desaceleración económica mundial y los desafíos fiscales del mercado, el sector inmobiliario en Colombia se enfrenta a importantes cambios y retos para el resto del año 2023. Según el Reporte de Mercado Retail Bogotá 2023, se proyecta una desaceleración en la economía colombiana, a pesar del inesperado crecimiento registrado en 2022. Sin embargo, existen señales de oportunidades y transformaciones en diferentes segmentos del mercado inmobiliario en el país.

En el segmento de centros comerciales, se ha observado un repunte en los índices de ocupación y precios de renta y venta en los últimos años. Aunque el crecimiento en el inventario de centros comerciales ha sido constante, se espera que en las principales ciudades del país el crecimiento esté más influenciado por la expansión de centros comerciales ya existentes que por la apertura de nuevos proyectos. Esto ofrece oportunidades de expansión para empresas locales y extranjeras en centros comerciales reconocidos.

4. PERSPECTIVA LEGAL

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

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

El artículo 13 ibídem señala que *“(:) los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley...”*

Así mismo el artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente: *“(...) Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*

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

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

(...)”

La Ley 1150 de 2007, *Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos* establece en el artículo 2, numeral 4, Literal i), que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente:

“Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento de



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

inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

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

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

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

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

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

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

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

5. PRESUPUESTO ESTIMADO

El presupuesto oficial para esta contratación es de **CIENTO QUINCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$115.578.344,00)** incluido IVA, impuestos, deducciones y demás erogaciones de ley, con cargo a la unidad 08, valor que cubre los cánones mensuales del contrato desde el 12 de diciembre de 2023 y hasta el 10 de junio de 2024, inclusive.

6. ESTUDIO DE LA OFERTA

6.1. Identificación de proveedores

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

Para realizar estudio de mercado se invitó a personas jurídicas y naturales a presentar sus ofertas inmobiliarias a fin de determinar los inmuebles disponibles y el correspondiente valor comercial del metro cuadrado en el municipio de Barrancabermeja, Santander.

SOLICITUD DE OFERTA INMOBILIARIA PARA TOMAR EN ARRIENDO UN INMUEBLE - BARRANCABERMEJA, SANTANDER

Área Administrativa - Santander - Bucaramanga

Para: contacto@colvivienda.com.co; inmobiliariamarthahernandez@hotmail.com; Cartera@gnproyectos.com; Amalia daza amaya <arrendamientopiedecuesta@gmail.com>; arrendamientosjimenez@hotmail.com; luis.morales@estebanrios.com; aseCasa@hotmail.com; canaveralparque-comer@hotmail.com; canaveralparque-sas@hotmail.com; canaveralparquesas@gmail.com; gerencia@galeriainmobiliaria.com.co; comercialp.ta@paseoespanainmobiliaria.com; comunicaciones@arrendamientosoto.com; info@quinta22.co; Global valoracion inmobiliaria <globalvaloracion@gmail.com>; inmobiliariasotomayorbga@gmail.com; CENTRAL INMOBILIARIA LTDA <central_inmobiliaria@hotmail.com>; reyco@inmobiliariareyco.com; info@estebanrios.com; aseCasa@hotmail.com; arriendos1@inmobiliariaceciliadediaz.com; cabecerainmobiliaria@gmail.com; gerencia@avanzarinmobiliaria.com; comercial@paseoespanainmobiliaria.com; gerencia@galeriainmobiliaria.com.co; info@corviviendas.com; contacto@inmobiliariaclavijo.com; inmobiliariasotomayorbga@gmail.com; Inmobiliaria Sara Montejó <inmo.saramontejó@gmail.com>; arriendos@parqueinmobiliario.com.co; Vivian Teresita Nino Vargas <vnino@marval.com.co>; sgeliteinmobiliaria@gmail.com

CC: Procesos 03 Administrativos - Santander - Bucaramanga

MODELO CARTA DE OFRECIMIENTO...
507 KB

Buenas tardes

Señores
INMOBILIARIAS DE BUCARAMANGA y ÁREA METROPOLITANA
INMOBILIARIAS DE BARRANCABERMEJA

Atentamente me permito informarles que la entidad CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL - SECCIONAL BUCARAMANGA, requiere contratar en arrendamiento un inmueble para el almacenamiento, custodia de archivos documentales, así como para el eventual funcionamiento de despachos judiciales en el Municipio de Barrancabermeja, Santander, para lo cual requiere que en su infraestructura cuente con las siguientes características:

1. Ubicado en zona aledaña al palacio de Justicia de Barrancabermeja, Santander

2. Adecuado para el funcionamiento de oficinas y con una tolerancia de carga para el depósito de archivos documentales y estantería metálica y/o archivadores rodantes de amplia capacidad

3. Área utilizable de 350 a 400 metros cuadrados disponibles y utilizables.

4. Edificación con acceso para personas con algún estado de discapacidad física

5. Debe contar con servicios públicos de Acueducto y energía eléctrica

6. Inmueble de fácil acceso para los usuarios internos y externos

7. Contar con una capacidad eléctrica suficiente para la instalación de aires acondicionados e instalación de equipos de cómputo, impresoras, Escáner, circuitos cerrados de televisión.





8. Iluminación blanca y suficiente para el desarrollo de actividades.
9. En caso de que el inmueble cuente con varios pisos, se requiere que cuente con ascensor.

Por otra parte, el oferente deberá comprometerse a realizar las adecuaciones requeridas en la infraestructura tendientes a acondicionar la funcionalidad del espacio utilizable, para la destinación final de la entidad contratante.

Cordialmente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

LUIS JERÓNIMO CARRILLO GÓMEZ
Coordinador Área Administrativa

Siempre trabajamos con nuestra mejor disposición. Éxitos.

6.2. Análisis de precios

Se recibió una única oferta a saber:

OFERTA ÚNICA

Oferente: COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS SAS
Tipo de Inmueble: LOCAL COMERCIAL PISO 1
Nos. Predial o Catastral: 680810101000002280015000000000
01-01-0228-0014-000
Matrícula Inmobiliaria: 303-223 / 303-225
Nomenclaturas: LOTE # 11 MANZANA E CALLE 51 # 8B-52
CALLE 51 # 8B-60
BARRIO CINCUENTENARIO
Municipio: BARRANCABERMEJA

Inmueble que consta de los siguientes espacios:

1. 1 salón amplio y abierto en el primer piso de 399,69 m2
2. 2 baterías sanitarias baños (hombres y mujeres)
3. Servicio de agua independiente
4. Servicios de energía eléctrica, Acueducto, alcantarillado y aseo.
5. Buena ventilación y luminosidad

El canon de arrendamiento ofrecido es de **\$40.500 + IVA** por metro cuadrado, que para el área ofrecida (399,62 mts2) es la suma de **DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.263.060,00)**, incluido IVA y demás gravámenes e impuestos municipales, departamentales y/o nacionales aplicables al arrendador y al tipo de contrato. En consecuencia, el inmueble ofertado arroja un valor por metro cuadrado de **\$48.203,44**.

Igualmente se deja constancia que en el proceso de búsqueda de ofertas inmobiliarias se vinculó a diferentes inmobiliarias con acciones comerciales en el área metropolitana y a las de Barrancabermeja posibles, como se mencionó en la parte inicial del presente documento, sin que se obtuvieran otras ofertas.

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

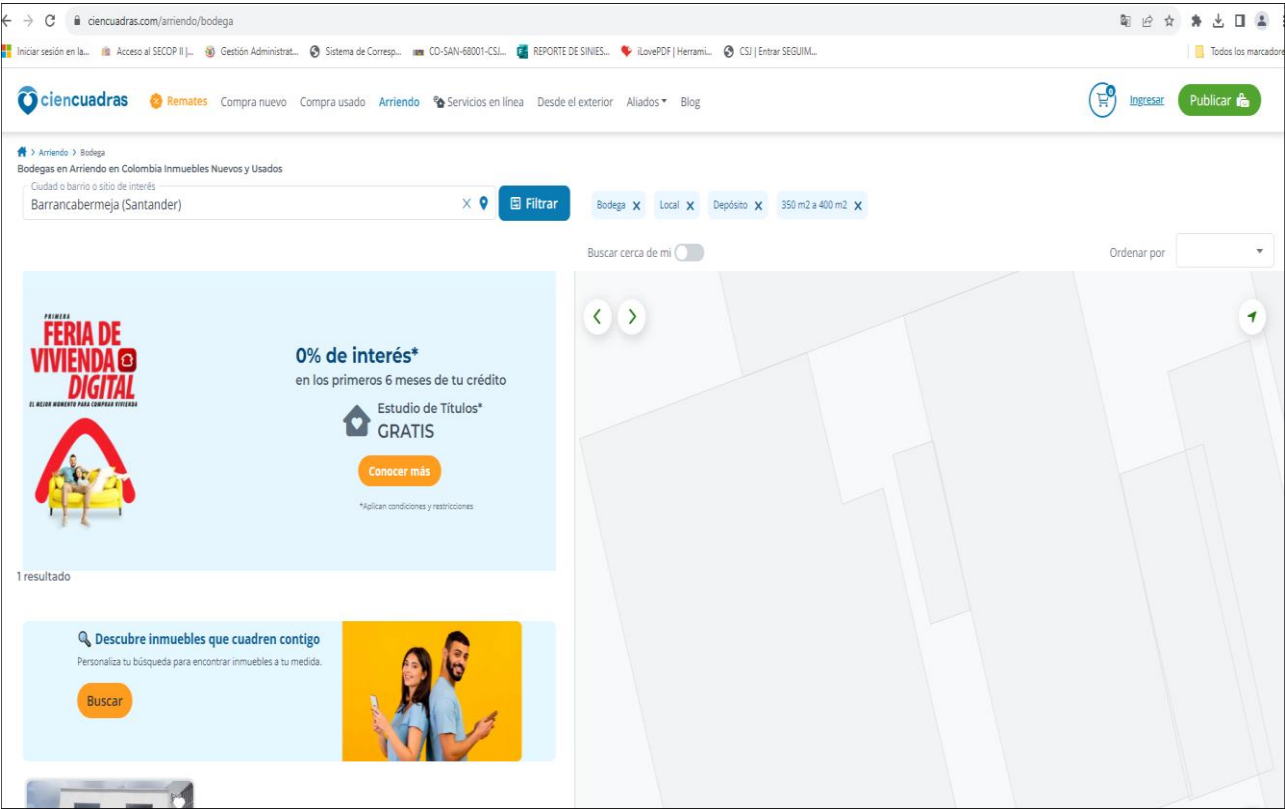
CONSULTA DE OFERTA CON SECTOR INMOBILIARIO



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

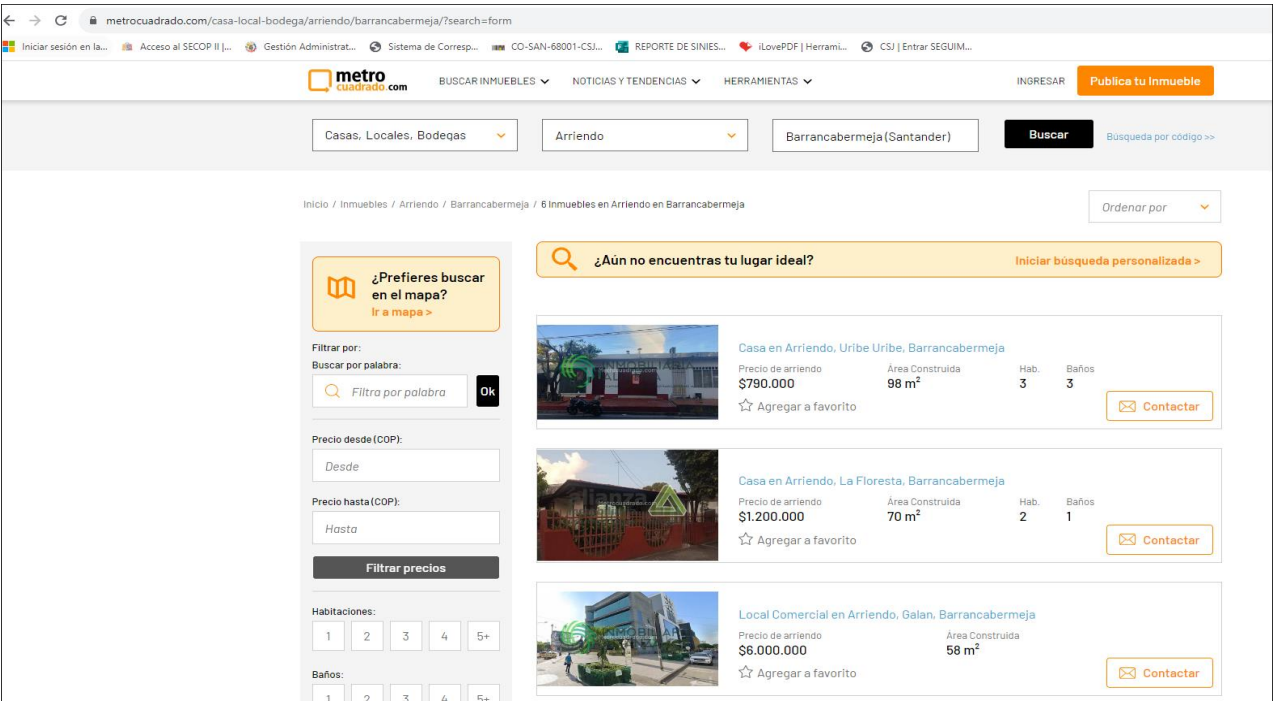
Igualmente se deja constancia que se realizó consulta en las páginas de las inmobiliarias sobre la oferta disponible en arrendamiento en la zona céntrica del municipio de Barrancabermeja, arrojando las siguientes:

1) Oferta CIENCUADRAS.COM



Tal como se observa en la imagen no hay oferta inmobiliaria (bodega, locales o depósito) del área que se requiere en Barrancabermeja, Santander, disponible en los canales de información comercial virtual.

2) METROCUADRADO.COM



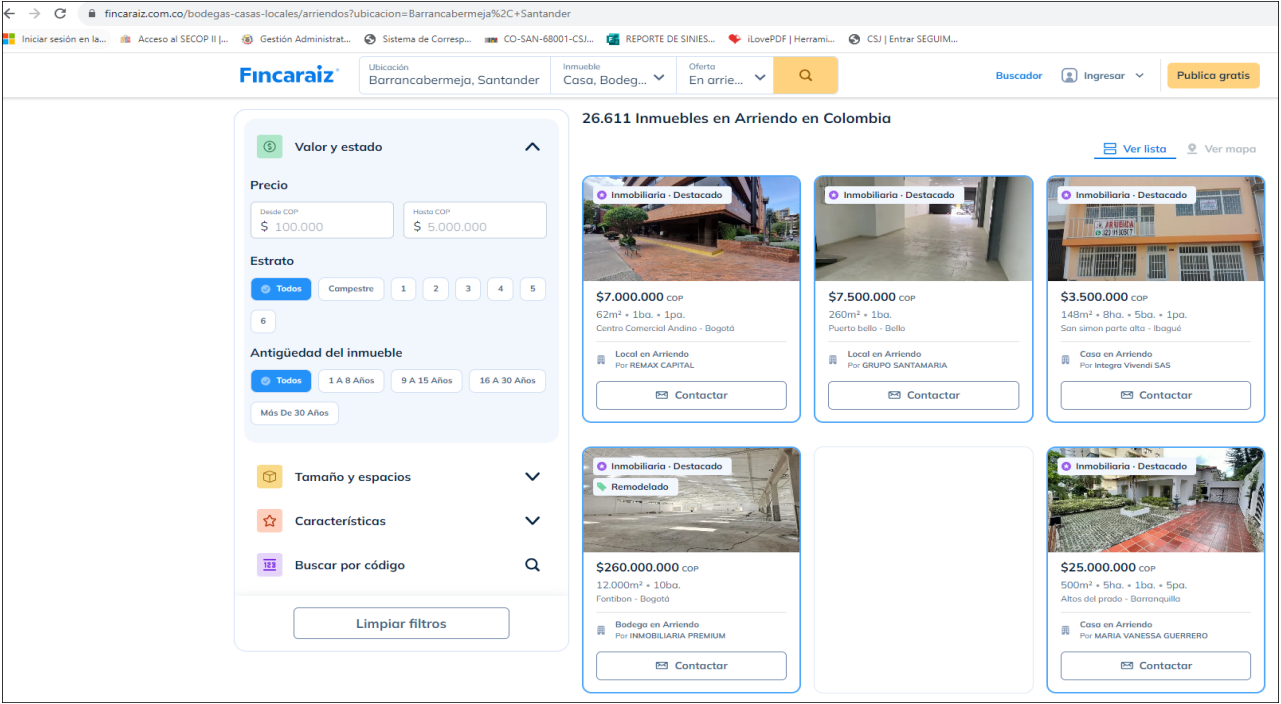
Tal como se observa en la imagen no hay oferta inmobiliaria (Casas, bodega o locales) del área que se requiere en Barrancabermeja, Santander, disponible en los canales de información comercial virtual.

2) FINCARAÍZ.COM





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



Tal como se observa en la imagen no hay oferta inmobiliaria (Casas, bodega o locales) del área que se requiere en Barrancabermeja, Santander, disponible en los canales de información comercial virtual.

Análisis de la oferta recibida.

Así las cosas, dada la inexistencia de pluralidad de ofertas inmobiliarias en el municipio de Barrancabermeja, Santander, las condiciones del mercado y del sector, las características técnicas y en general las condiciones requeridas del inmueble a tomar en arrendamiento, se tiene que, pese a que la oferta inmobiliaria de la persona jurídica COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS fue la única, y por sus condiciones de ubicación, área y su infraestructura es una opción viable y favorable para la entidad, dado que cumple con los requerimientos establecidos por la entidad, y adicionalmente ofrece espacios amplios y óptimos, circunstancia totalmente conveniente para la protección y ubicación de los archivos de los despachos judiciales.

En razón de lo expuesto, y teniendo en cuenta que existe la necesidad de arrendar un inmueble para la ubicación y organización de los archivos de los despachos judiciales del municipio de Barrancabermeja, Santander en esa misma localidad y en un sitio muy cercano a los mismos, se hace necesario suscribir contrato por el término de **SEIS (6) MESES**, contados desde el 12 de diciembre de 2023 y hasta el 10 de junio de 2024 inclusive.

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

7. ESTUDIO DE LA DEMANDA

7.1. Histórico de contratación de la entidad

La entidad cuenta con un número plural de contratos de arrendamiento para poder cumplir con el cometido institucional en la mayoría de los municipios del Departamento de Santander, a saber:

RELACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO VIGENTES EN 2023			
N° DE CONTRATO	DESTINO	BENEFICIARIO	
		CC -NIT	NOMBRE
BGA-045-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Villanueva	5580515	BERNARDO PEREZ VIVIESCAS





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

BGA-046-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Encino	13703169	JORGE ALIRIO PINTO PLAZAS
BGA-047-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Barichara	890204348	COOP.MULTISERVICIOS BARICHARA LTDA.COMULSEB
BGA-048-2022	Juzgado Promiscuo Municipal San Joaquín	890204523	PARROQUIA DE SAN JOAQUIN
BGA-050-2022	Juzgado Penal Municipal con funciones mixtas en Piedecuesta	37752582	MANOSALVA RONDON MARCELA
BGA-051-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Guavatá	11294138	SEGUNDO JULIO ANGULO CASTELLANOS
BGA-052-2022	Juzgados Promiscuos Municipales de Floridablanca	91070642	PEDRO ELIAS ANGEL PAMPLONA
BGA-053-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Aratoca	890203826	CENTRO DE BIENESTAR DEL ANCIANO FRANCISCO PRADA MARQUEZ DE ARATOCA
BGA-054-2022	Juzgados Sistema Penal Floridablanca	17067302	MELVIN SALAMANCA BRICEÑO
BGA-055-2022	Juzgados y Salas de Audiencias Málaga	5691055	ANGEL ANTONIO PRADA JAIMES
BGA-056-2022	Juzgado Promiscuo Municipal de Sucre	28436595	EVELIA GARCIA DE MARIN
BGA-057-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Cerrito	13718275	JUAN CARLOS TARAZONA
BGA-058-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Mogotes	28252381	MYRIAM BLANCO ARIAS
BGA-059-2022	Juzgados Promiscuos Municipales de Floridablanca	37801657	MARY VARGAS RINCON
BGA-060-2022	Juzgado Promiscuo Municipal de la Paz	13954622	DIAZ DIAZ SILVIO
BGA-061-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Contratación	91102041	SALOMON CAMACHO LEON
BGA-062-2022	Sede Juzgados Penales Circuito Adolescentes Bucaramanga	27982895	GLORIA AMADO SUAREZ
BGA-063-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Onzaga	28271658	SONIA TERESA DIAZ DIAZ
BGA-064-2022	Juzgados de San Vicente de Chucurí incluidas Salas de Audiencia	91043339	GOMEZ VECINO JAVIER
BGA-065-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Landázuri	1097994245	ESTEVEZ DIAZ ANGIE TATIANA
BGA-066-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Pinchote	28298507	ROSA MARIA QUINTERO DE TORRES
BGA-068-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Guaca	28161645	MENDEZ ESPINOSA NIDIA



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

BGA-069-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Curití	5621893	APOLINAR LOPEZ GONZALEZ
BGA-070-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Guapota	13811571	PEDRO ANGEL CABALLERO SIERRA
BGA-071-2022	Juzgado Promiscuo Municipal El Hato	28184984	NIEVES SUAREZ DE QUINTERO
BGA-072-2022	Juzgado Promiscuo Municipal de San Benito	890210227	MUNICIPIO DE SAN BENITO
BGA-073-2022	Archivo Despachos Judiciales, Bodega y Almacén	91273866	DAVILA RODRIGUEZ LUIS CARLOS
BGA-074-2022	Juzgado Promiscuo Municipal San Andrés	6498823	WILSON JACOBO FLOREZ MALDONADO
BGA-075-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Galán	63329054	OLGA QUINTANILLA CESPEDES
BGA-076-2022	Archivos Oficinas - Despachos Judiciales Bucaramanga	27952438	EMILSE PALLARES DE ZAMBRANO
BGA-077-2022	Juzgados Promiscuos Municipales y Sala Audiencias Sistema Acusatorio Penal Descentralizado de Girón	900854052	INVERSIONES AW S.A.S
BGA-078-2022	Juzgado Penal del Circuito en Cimitarra	63253442	DEYANIRA TELLEZ AVILA
BGA-079-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Gambita	5642523	JOSE LUIS GARZON FIGUEREDO
BGA-080-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Jesús María	52115219	NUBIOLA QUINTERO
BGA-081-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Paramo	5784430	PATIÑO VILLALBA HERNAN
BGA-082-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Aguada	1096780330	ALIRIO MURILLO ACUÑA
BGA-083-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Vetás	37838719	BLANCA EUGENIA DUARTE ARIAS
BGA-084-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Capitanejo	37831383	SUAREZ DE MILLAN MIRYAM
BGA-085-2022	Despachos Judiciales Civil Circuito, Civil Municipal, Pequeñas Causas Laborales, Juzgados Competencias Múltiples, Ejecución Civil, Ejecución Civil del Circuito y Oficinas de Servicios. (con sus respectivas áreas de archivo y salas de audiencia)	804010934	PERIODICOS Y PUBLICACIONES S.A.
BGA-087-2022	Zona parqueo para estacionar vehículo Toyota placas OCK-376 asignado al Juzgado Civil Circuito de Tierras en Barrancabermeja.	900346927	CENTRO POPULAR COMERCIAL
BGA-088-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Encino	28119364	ANA LUCIA MENDEZ DE MENDEZ





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

BGA-089-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Florián	41422525	MARIA EDITH ESPERANZA PARDO
BGA-090-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Coromoro	890205058	MUNICIPIO DE COROMORO
BGA-091-2022	Archivos de los Despachos Judiciales de Piedecuesta Santander	28295744	QUINTERO JEREZ ROSIBEL
BGA-092-2022	Juzgados Barbosa - Santander	1010247387	MARIA CAMILA LOPEZ SANCHEZ
BGA-093-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Valle de San José	900012978	JUNTA DE ACCION COMUNAL CENTRAL DEL VALLE DE SAN JOSE
BGA-094-2022	Archivo despachos judiciales Suaita	890206448	PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DE LA CANDELARIA DE SUAITA
BGA-095-2022	Juzgado Promiscuo Municipal Santa Helena del Opón	13776137	JOSE ANTONIO VILLAREAL CORREDOR
BGA-097-2022	Oficinas Archivo de los Despachos de Bucaramanga	830122566	COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.
BGA-105-2022	Juzgado Promiscuo Lebrija	13536152	DOMINGO SANCHEZ ROMERO
BGA-109-2022	Juzgado 3° Civil Municipal Piedecuesta, acuerdo PCSJA22-11975 DEL 28 de julio DE 2022 Of. 809 y 810 Centro Comercial DELACUESTA	890205645-0	MARVAL S.A.S
BGA-043-2023	Juzgado Promiscuo Municipal Matanza	5684768	HERNAN MONTAGUTH VALBUENA
BGA-044-2023	Juzgado Promiscuo Municipal El Playón	63317083	GLADYS GUTIERREZ QUNTERO
BGA-045-2023	Juzgados 3, 4 y 5 civiles municipales de Girón, Santander	804.010.934-3	PERIODICOS Y PUBLICACIONES SAS
BGA-046-2023	Juzgado promiscuo municipal del Guacamayo	1.005.286.904	CRISTINA DÍAZ PARDO
BGA-047-2023	Juzgado Promiscuo Municipal California	900534205	INVERSIONES LLANO REDONDO S.A.S
BGA-050-2023	Juzgados 2, 4° y 5° Civil Municipal Piedecuesta Of. 806, 807 y 808 Centro Comercial DELACUESTA	890205645-0	MARVAL S.A.S.
BGA-055-2023	Oficinas Archivo de los Juzgados Promiscuos Municipales de Girón	27917155	ROSAURA DUARTE DE VALDIVIESO

7.2 Presupuesto Oficial

El valor estimado del contrato es la suma de **CIENTO QUINCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE**





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

(\$115.578.344,00) incluido IVA, impuestos, deducciones y demás erogaciones de ley, con cargo a la unidad 08.

La suma anterior será cancelada por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial en moneda legal colombiana, por mensualidades vencidas, así:

El valor del canon de arrendamiento mensual establecido para la vigencia del contrato o su prórroga durante cada una de las vigencias fiscales 2023 y 2024, incluido IVA Y TODOS LOS IMPUESTOS, DEDUCCIONES INCLUIDOS es el siguiente:

- Vigencia fiscal 2023 \$ 12.842.039,00 (12 diciembre al 31 de diciembre de 2023)
- Vigencia fiscal 2024 \$ 19.263.059,00 (1 de enero al 10 de junio de 2024)

8. ANÁLISIS DE RIESGOS

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

9. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LAS GARANTÍAS

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

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

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

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

Fecha elaboración: 11/12/2023



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

ANEXO. MATRIZ DE RIESGO.

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



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

ALGUNOS ESPACIOS MINIMOS PROMEDIO YA ESTIPULADOS POR LA ENTIDAD

SALA DE AUDIENCIA TIPO A (MAGISTRADOS)²



SALA DE AUDIENCIA TIPO B (JUECES)³

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

³ Ibidem.



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

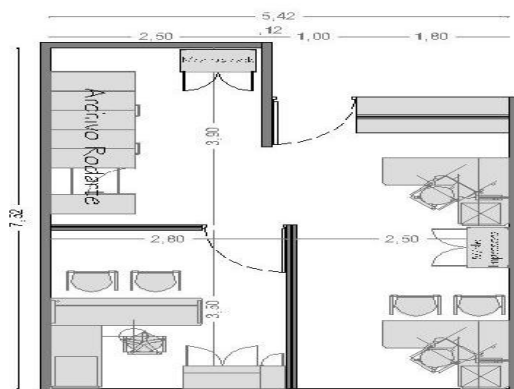




Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Bucaramanga – Santander

AREAS PROMEDIOS DESPACHOS JUDICIALES

Despacho
3 Personas



Despacho
4 Personas

