1. DATOS GENERALES	
OBJETO	Contratar En Nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar el Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de los Juzgados Penales para Adolescentes, centro de servicios y salas de audiencia.
MODALIDAD DE SELECCIÓN	De conformidad con lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la ley 1150 de 2007, en armonía con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el proceso de contratación se realizará por la modalidad de contratación directa.
FECHA DE ELABORACIÓN	noviembre de 2023
NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE DILIGENCIA	Silvana Daza
UNIDAD DE ORIGEN	Área Administrativa y Financiera

2. ELEMENTOS DEL ANÁLISIS DEL SECTOR (Decreto 1082 de 2015)

2.1 INTRODUCCIÓN

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

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

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

Se pretende adelantar un proceso de contratación para arrendar inmueble donde funcionen los juzgados penales para adolescentes y el centro de servicios, los cuales forman parte del sistema de responsabilidad penal para adolescentes junto a otras entidades como la Fiscalía General de la Nación, Procuraduría General de la Nación, Policía de Infancia y Adolescencia, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.

Es importante señalar que el departamento del Cesar suscribió convenio interinstitucional en el cual se comprometió a contribuir con el logro de los objetivos del Sistema de Responsabilidad Penal de Adolescentes, específicamente en lo relativo a garantizar un inmueble donde pudieran ubicarse las diferentes entidades que conforman el mismo (CESPA).

No obstante lo anterior, a la fecha no se ha dado una respuesta concreta por parte de la gobernación del Cesar en cuanto al cumplimiento de dicho compromiso, bien sea a través de un inmueble propio o en arriendo, teniendo en cuenta que el inmueble donde se hallaba ubicado debe ser entregado por cuanto a la fecha no se cuenta con contrato suscrito por parte de dicha entidad.

Adicionalmente, la Dirección Seccional no cuenta con espacios o sedes propias para albergar los juzgados 001 Penal del Circuito, 001 y 002 Penal Municipal, y el Centro de servicios Penales para Adolescentes de Valledupar, por lo que se dio a la tarea de adelantar la búsqueda de un inmueble que garantice condiciones idóneas, para lo cual se recibieron cotizaciones.

En aras de no afectar la prestación de servicio de los despachos en comento, temporalmente se asumirá por esta dirección el arrendamiento del inmueble por lo que se procede a realizar el presente estudio del sector, con el objeto de identificar los aspectos generales del mercado, la importancia del sector en el contexto nacional y local, datos históricos del desempeño del sector, los diferentes aportes e indicadores nacionales, y al mismo tiempo se buscará obtener una mayor perspectiva en el área legal, comercial, técnica y de análisis de riesgo dentro del sector.

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

2.2 ASPECTOS GENERALES:

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

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

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

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

A continuación, se presentará un análisis del comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), pues en su cálculo el DANE incluye al menos 2 divisiones de gasto que se relacionan directa o indirectamente a las actividades inmobiliarias, a saber: 04. Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y 05. Muebles, artículos para el hogar y conservación ordinaria de la vivienda.

Adicionalmente veremos el comportamiento del producto interno bruto (PIB) en su versión global y desagregada. Por último, veremos algunas cifras y análisis relativos al sector inmobiliario.

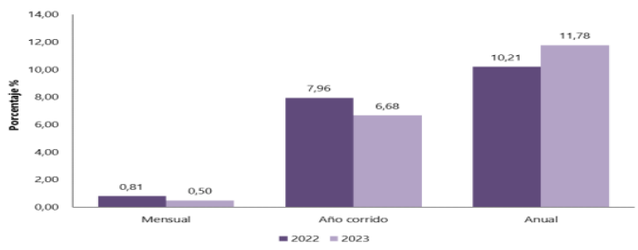
2.2.1. Índice de precios al consumidor – IPC (Inflación).

En julio de 2023 la variación anual del IPC fue 11,78%, es decir, 1,57 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 10,21%.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Julio 2023

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Julio 2022 - 2023

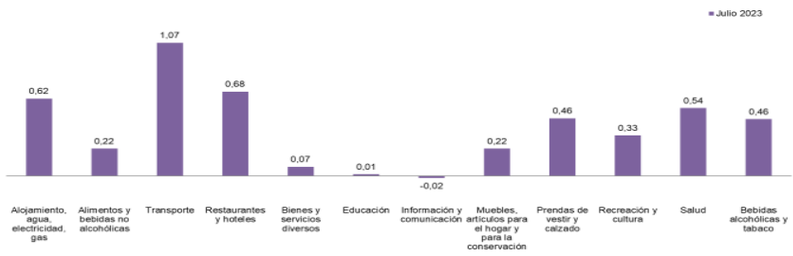


En el mes de julio de 2023, el IPC registró una variación de 0,50% en comparación con junio de 2023, cuatro divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,50%): Transporte (1,07%), Restaurantes y hoteles (0,68%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,62%) y por último, Salud (0,54%). Por debajo se ubicaron: Prendas de vestir y calzado (0,46%), seguido de Bebidas alcohólicas y tabaco (0,46%), Recreación y cultura (0,33%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,22%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,22%), Bienes y servicios diversos (0,07%), Educación (0,01%) y, por último, Información y comunicación (-0,02%).

IPC	Julio					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
IPC total	0,81	**0,50**	7,96	**6,68**	10,21	**11,78**

El comportamiento mensual del IPC total en julio de 2023 (0,50%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Transporte. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Transporte (1,07%) y Restaurantes y hoteles (0,68%).

Variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Por Divisiones
2023 (julio)



Fuente: DANE, IPC
Nota: el orden de las divisiones responde a su ponderación dentro de la canasta del IPC (izq – der).

En julio de 2023 la variación mensual del IPC fue 0,50%, frente a junio de 2023. La división Transporte registró una variación mensual de 1,07%, siendo esta la mayor variación mensual. En julio de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: combustibles para vehículos (4,84%), aditivos, valvulinas, líquido para frenos, refrigerantes, agua para batería, etc. (1,69%) y productos para la limpieza y conservación del vehículo (1,53%). Las mayores variaciones negativas se reportaron en las subclases: transporte de pasajeros y equipaje en avión (-3,02%), llantas y neumáticos, rines para vehículo (-0,25%) y compra de bicicletas nuevas o usadas (-0,20%).

En el mes de julio de 2023, el IPC registró una variación de 0,50% en comparación con junio de 2023, cuatro divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,50%): Transporte (1,07%), Restaurantes y hoteles (0,68%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,62%) y por último, Salud (0,54%). Por debajo se ubicaron: Prendas de vestir y calzado (0,46%), seguido de Bebidas alcohólicas y tabaco (0,46%), Recreación y cultura (0,33%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,22%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,22%), Bienes y servicios diversos (0,07%), Educación (0,01%) y, por último, Información y comunicación (-0,02%).

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

		2022		2023	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Transporte	12,93	0,96	0,12	1,07	0,14
Restaurantes y hoteles	9,43	0,83	0,08	0,68	0,07
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,56	0,18	0,62	0,19
Salud	1,71	0,88	0,01	0,54	0,01
TOTAL	100,00	0,81	0,81	0,50	0,50
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,23	0,00	0,46	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	3,60	0,12	0,46	0,01
Recreación y cultura	3,79	0,31	0,01	0,33	0,01
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	1,17	0,22	0,22	0,04
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,75	0,03	0,22	0,01
Bienes y servicios diversos	5,36	0,53	0,03	0,07	0,00
Educación	4,41	0,00	0,00	0,01	0,00
Información y comunicación	4,33	0,09	0,00	-0,02	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.

En julio de 2023 en comparación con junio de 2023, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: combustibles para vehículos (4,84%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,80%), arriendo imputado (0,45%), frutas frescas (4,96%), suministro de agua (2,41%), arriendo efectivo (0,45%), servicios relacionados con la copropiedad (2,02%), carne de aves (1,50%), electricidad (0,51%) y tomate (8,42%). Las subclases con los mayores aportes negativos a la variación fueron: papas (-9,35%), plátanos (-2,65%), quesos y productos afines (-1,95%), gas (-0,95%) y aceites comestibles (-1,33%).

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

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Combustibles para vehículos	4,84	0,14
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,80	0,06
Arriendo imputado	0,45	0,06
Frutas frescas	4,96	0,05
Suministro de agua	2,41	0,05
Arriendo efectivo	0,45	0,04
Servicios relacionados con la copropiedad	2,02	0,02
Carne de aves	1,50	0,02
Electricidad	0,51	0,02
Tomate	8,42	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.

En lo corrido del año, (enero - julio), siete divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (6,68%): Transporte (12,55%), Restaurantes y hoteles (9,45%), Educación (8,90%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (7,91%), Bebidas alcohólicas y tabaco (7,83%), Bienes y servicios diversos (7,43%) y por último, Salud (7,33%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (5,75%), Recreación y cultura (4,28%), Prendas de vestir y calzado (4,10%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,76%) y por último, Información y comunicación (0,16%).

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

		2022		2023	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Transporte	12,93	6,15	0,79	12,55	1,59
Restaurantes y hoteles	9,43	10,66	1,06	9,45	0,98
Educación	4,41	4,98	0,20	8,90	0,33
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	11,93	0,48	7,91	0,33
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	4,38	0,08	7,83	0,13
Bienes y servicios diversos	5,36	6,71	0,35	7,43	0,39
Salud	1,71	6,02	0,10	7,33	0,12
TOTAL	100,00	7,96	7,96	6,68	6,68
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	4,58	1,49	5,75	1,77
Recreación y cultura	3,79	3,97	0,14	4,28	0,15
Prendas de vestir y calzado	3,98	8,02	0,27	4,10	0,14
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	17,10	3,00	3,76	0,75
Información y comunicación	4,33	-0,08	0,00	0,16	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.

En el mes de julio de 2023, el IPC registró una variación de 11,78% en comparación con julio de 2022. En el último año, las divisiones Transporte (18,32%), Restaurantes y hoteles (17,25%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (14,01%), Bienes y servicios diversos (13,86%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (13,24%) y por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (11,96%) se ubicaron por encima del promedio nacional (11,78%). Entre tanto, las divisiones Salud (10,89%), Educación (9,94%), Recreación y cultura (8,68%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (8,14%), Prendas de vestir y calzado (7,19%) y por último, Información y comunicación (0,49%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

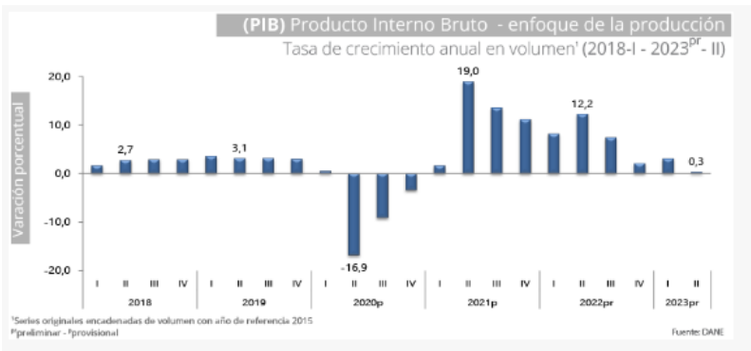
Cuadro 5. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Julio 2022 - 2023

		2022		2023	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Transporte	12,93	9,12	1,16	18,32	2,32
Restaurantes y hoteles	9,43	15,20	1,48	17,25	1,76
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	13,58	0,54	14,01	0,58
Bienes y servicios diversos	5,36	8,65	0,46	13,86	0,72
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	24,61	4,15	13,24	2,52
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	6,80	0,12	11,96	0,20
TOTAL	100,00	10,21	10,21	11,78	11,78
Salud	1,71	7,68	0,13	10,89	0,18
Educación	4,41	2,97	0,12	9,94	0,39
Recreación y cultura	3,79	4,90	0,18	8,68	0,30
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,13	2,00	8,14	2,56
Prendas de vestir y calzado	3,98	3,38	0,12	7,19	0,24
Información y comunicación	4,33	-6,90	-0,26	0,49	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.

2.2.2. Producto Interno Bruto (PIB)

En el segundo trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022.



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

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,5% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 12,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Explotación de minas y canteras crece 3,8% (contribuye 0,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario decrece 1,0%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:
- Actividades financieras y de seguros decrece 3,0%.

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 2,9%.
- Industrias manufactureras decrece 2,6%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2023pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023pr-II / 2022pr-II	2023pr-/ 2022pr	2023pr-II / 2023pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-0,3	0,4
Explotación de minas y canteras	3,8	-4,1	1,1
Industrias manufactureras	-4,0	-1,6	-2,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,3	1,3	1,2
Construcción	-3,7	-3,6	0,5
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-3,2	-1,3	-2,9
Información y comunicaciones	1,1	1,8	0,5
Actividades financieras y de seguros	3,7	12,7	-3,0
Actividades inmobiliarias	1,8	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	-0,2	0,8	-0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,5	3,2	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	12,2	15,5	-2,2
Valor agregado bruto	**0,3**	**1,6**	**-1,0**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,8	2,4	-0,3
Producto Interno Bruto	**0,3**	**1,7**	**-1,0**

En el segundo trimestre de 2023pr, el valor agregado de la actividad suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 1,3% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 5):
• Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado crece 2,4%.
• Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental decrece 1,5%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la actividad suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece en 1,2%, explicado por:
• Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado crece 0,9%.
• Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 1,4%.

Tabla 5. Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Segundo trimestre 2023pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023pr-II / 2022pr-II	2023pr/ 2022pr	2023pr-II / 2023pr-I
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	2,4	2,4	0,9
Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales[3]	-1,5	-1,5	1,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[1]	**1,3**	**1,3**	**1,2**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
pr preliminar
[1] Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[2] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[3] Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.

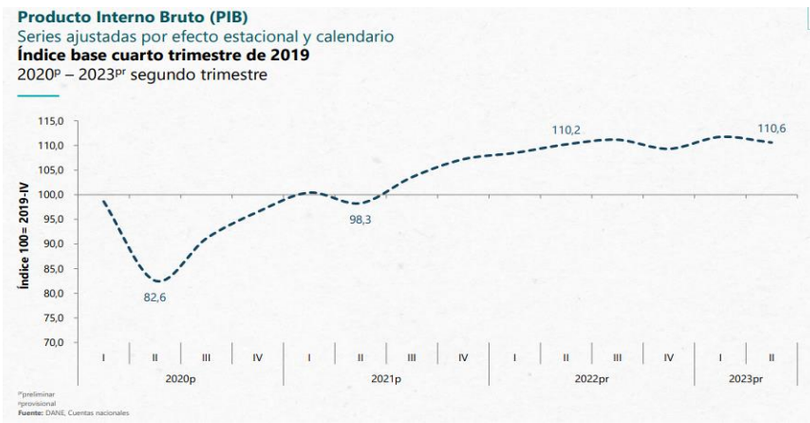
En el segundo trimestre de 2023pr, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida decrece 3,2% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 7):
• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas decrece 4,4%.
• Transporte y almacenamiento decrece 0,7%.
• Alojamiento y servicios de comida decrece 3,0%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida decrece en 2,9%, explicado por:
• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas decrece 2,8%. •
Transporte y almacenamiento decrece 2,1%.
• Alojamiento y servicios de comida crece 0,5%.

Tabla 7. Comercio al por mayor y al por menor[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Segundo trimestre 2023[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023[pr]-II / 2022[pr]-II	2023[pr]/ 2022[pr]	2023[pr]-II / 2023[pr]-I
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-4,4	-3,0	-2,8
Transporte y almacenamiento	-0,7	1,7	-2,1
Alojamiento y servicios de comida	-3,0	-0,8	0,5
Comercio al por mayor y al por menor[1]	**-3,2**	**-1,3**	**-2,9**

Fuente: DANE,Cuentas nacionales
[Pr]preliminar
[1]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[3]Comercio al por mayor y en comisión o por contrata; comercio al por menor (incluso el comercio al por menor de combustibles); comercio de vehículos automotores y motocicletas, sus partes, piezas y accesorios.



La actividad económica que más contribuye al crecimiento del segundo trimestre es Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales que crece 4,5% y contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual del valor agregado, en su serie original.

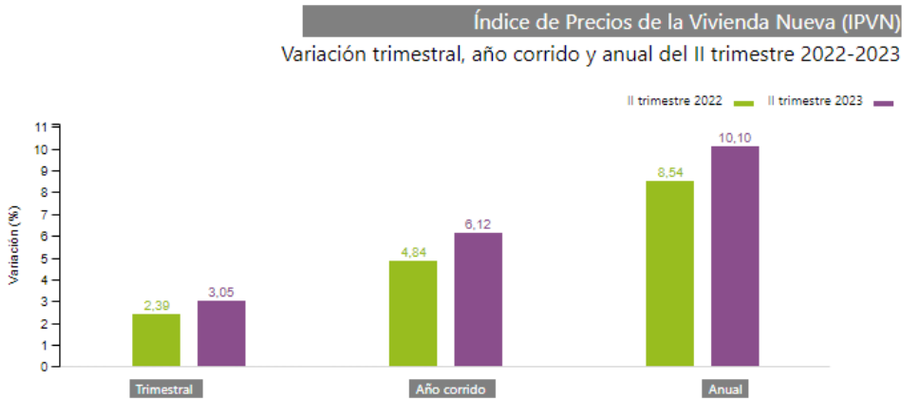
Tabla 1. Producto Interno Bruto (PIB)
Enfoque de la producción
Tasas de crecimiento (%) anual, año corrido y trimestral en volumen[1] por actividad económica
2022[pr] - 2023[pr] segundo trimestre

Actividad económica	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023[pr] - II / 2022[pr]- II	2023[pr] / 2022[pr]	2023[pr] - II / 2023[pr] - I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-0,3	0,4
Explotación de minas y canteras	3,8	4,1	1,1
Industrias manufactureras	-4,0	-1,6	-2,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,3	1,3	1,2
Construcción	-3,7	-3,6	0,5
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-3,2	-1,3	-2,9
Información y comunicaciones	1,1	1,8	0,5
Actividades financieras y de seguros	3,7	12,7	-3,0
Actividades inmobiliarias	1,8	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	-0,2	0,8	-0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,5	3,2	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	12,2	15,5	-2,2
Valor agregado bruto	**0,3**	**1,6**	**-1,0**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,8	2,4	-0,3
Producto Interno Bruto	**0,3**	**1,7**	**-1,0**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales.
[Pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.
[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[6]Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

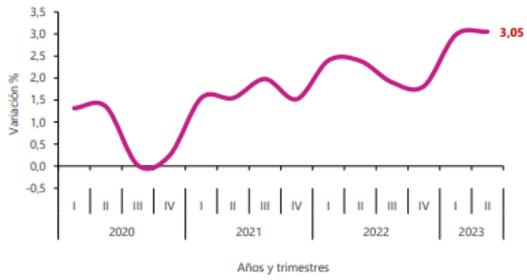
2.2.2.1. Sector Actividades Inmobiliarias

El Índice de precios de la vivienda nueva –IPVN- registró una variación de 3,05% en el segundo trimestre de 2023, en comparación con el primer trimestre de 2023. Esta tasa es superior en 0,66 puntos porcentuales a la registrada en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 2,39%.



Al desagregar el resultado del índice por destinos, la variación promedio del precio presentó un incremento en destino apartamentos del 3,03%; de otro lado, se observó un aumento en la variación del precio promedio para el destino casas del 3,39%, en comparación con el segundo trimestre de 2023.

Gráfico 2. Variaciones trimestrales
Total nacional (53 municipios)
2020 (I trimestre) - 2023 (II trimestre)



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

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

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2023[pr]

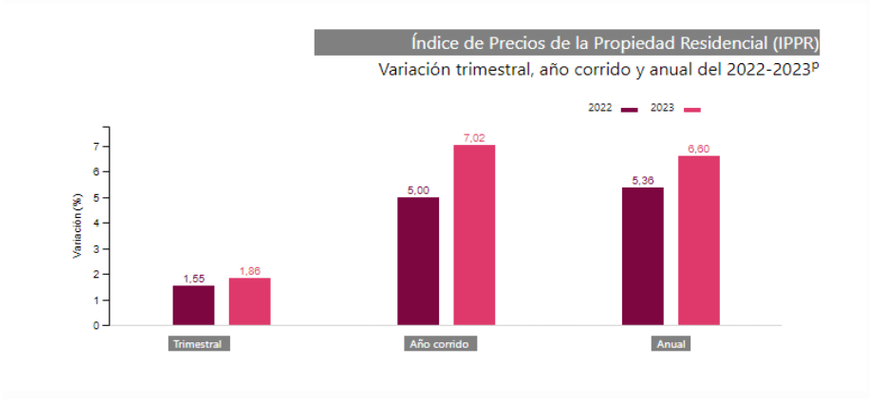
Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023[pr]-II / 2022[pr]-II	2023[pr]/ 2022[pr]	2023[pr]-II / 2023[pr]-I
Actividades inmobiliarias	1,8	1,9	0,4

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

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

El PIB del sector de actividades inmobiliarias, durante el primer trimestre del 2023, muestra un crecimiento del 1,9 % comparado con el mismo periodo del 2022, cifra que además es superior al crecimiento anual del cuarto trimestre del 2022 que fue de 1,7 %, manifestó Karina Reyes, presidente de FEDELONJA.

En el segundo trimestre del 2023 el IPPR en Bogotá registró una variación de 1,86% respecto al primer trimestre del mismo año. Esta variación es mayor en 0,31 puntos porcentuales a la observada en el mismo periodo del año 2022 (1,55%). La variación registrada en el segundo trimestre del año 2023 fue 3,20 puntos porcentuales menor respecto al trimestre anterior.



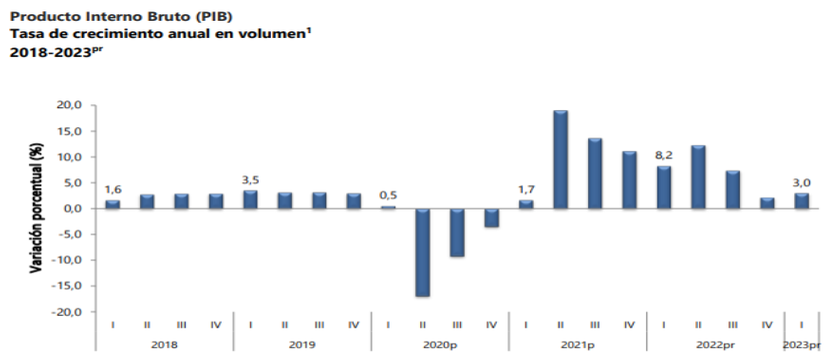
Para el segundo trimestre el valor agregado de las actividades inmobiliarias creció 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado creció en 0,1%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Comportamiento actividades inmobiliarias II trimestre 2022

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022^{pr}- II / 2021^{pr}-II	2022^{pr} / 2021^{pr}	2022^{pr}- II / 2022^{pr}-I
Actividades inmobiliarias	1,9	2,0	0,1

Fuente: DANE

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



Fuente: DANE, Cuentas nacionales.
¹Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
ᵖprovisional
ᵖʳpreliminar

En el primer trimestre de 2023pr, comparado con el trimestre inmediatamente anterior, el PIB crece un 1,4% en su serie ajustada por efecto estacional y calendario.
• En el primer trimestre de 2023pr, el PIB en su serie original crece un 3,0% respecto al mismo periodo del año anterior.
• La actividad económica que más contribuye al crecimiento anual de 2023pr es Actividades financieras y de seguros, que crece el 22,8% y contribuye con 1,0 puntos porcentuales a la variación anual del valor agregado, en su serie original.
Como se observa, a pesar que el sector no ha tenido resultados negativos en la última década y media, si viene presentando una leve tendencia a la baja, como lo muestra la línea punteada negra.

El precio de la vivienda nueva presentó un incremento en lo corrido del año del 6,12% en comparación con el cuarto trimestre de 2022. Este resultado es superior en 1,28 puntos porcentuales al registrado en el mismo periodo del año 2022, cuando presentó un incremento de 4,84%

Tabla 2. IPVN* – Variaciones año corrido por destinos
Total nacional (53 municipios)
2020 (I trimestre) – 2023 (II trimestre)

Variación (%)

Trimestre		Total	Total	
			Apartamentos	Casas
2020	I	1,32	1,35	1,10
	II	2,68	2,66	3,33
	III	2,70	2,67	3,72
	IV	2,95	2,86	4,76
2021	I	1,55	1,55	1,39
	II	3,12	3,17	2,19
	III	5,16	5,20	4,43
	IV	6,76	6,80	5,82
2022	I	2,40	2,32	4,13
	II	4,84	4,74	6,92
	III	6,84	6,72	9,15
	IV	8,78	8,58	12,68
2023	I	2,98	2,98	3,17
	II	6,12	6,11	6,67

Fuente: DANE, IPVN
*Periodo base del número índice, IV trimestre 2020=100
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

2.2.3. El sector inmobiliario en lo local.

A finales de la década de 1970 y comienzos de 1980 la ciudad de Valledupar fue catalogada como Sorpresa Caribe. Impulsada por la bonanza algodonera de zonas como Casacará y Codazzi, la ciudad vivió épocas doradas. Su destacado orden y planificación urbanística, su destacada oferta de servicio públicos de acueducto y alcantarillado, sus calles limpias y arborizadas, con suficientes vías para desplazarse fácilmente de un lugar a otro, la hicieron modelo a seguir para las demás capitales de la Costa en la época, que por entonces carecían de dichas condiciones.

Con la llegada de la década del 1980 vino un lento pero progresivo declive de las condiciones anteriormente descritas, culminando con la caída de los precios internacionales del algodón a mediados de los años 90's, entre otros factores que frenaron el progreso que hasta entonces presentaba la región. Por su parte, sectores como el de la ganadería y la agricultura mostraban tendencia a desmejorar debido a factores de inseguridad.

Es en este contexto de "freno" del impulso de crecimiento ordenado, planificado y "envidiable", que se da la creación de la Lonja de Propiedad Raíz de Valledupar (hoy día Lonja Propiedad Raíz del Cesar).

No obstante que, en la segunda mitad de los años 90's cuando se crea esta institución, el sector inmobiliario presentaba señales de auge y crecimiento, estaba lejos de alcanzar su potencial real. Para finales de 1996, el entonces presidente de la recién creada Lonja de Propiedad Raíz, Eduardo Ustáriz Araméndiz, precisaba que mientras mercado inmobiliario de la ciudad era de 25 mil millones de pesos, al cierre de octubre sólo se habían transado 8 mil millones.

En efecto, según sus propias palabras "*Los niveles de ventas en el estrato seis son muy bajos. Allí sólo se venden unas 50 o 60 casas al año de un mercado que es de 700 casas. El nivel para una ciudad como Valledupar debería ser el doble*".[1]

La ciudad siguió su crecimiento y el sector inmobiliario adquirió cada vez mayor fuerza.

Según un estudio realizado por el Departamento Nacional de Planeación (DNP), el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para el año 2014, la ciudad se ubicó entre las 10 ciudades a nivel nacional y las 5 a nivel regional, con mayor índice de valoración predial (IVP)[2] en Colombia.

Para ese entonces, de acuerdo a lo informado por el IGAC, en la ciudad era notoria la demanda de la vivienda en casi todos los estratos, aunque el mercado de inmuebles usados mantenía una tendencia estable, debido a la aparente mejoría en la infraestructura vial y de servicios públicos.[3]

[1] Publicación del diario El Tiempo del 6 de noviembre de 1996. Recuperado el 2 de octubre de 2020. Tomado de: https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-601407
[2] El Índice de Valoración Predial es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio, de los precios de los predios urbanos del país, con destino habitacional y ubicados en veintidós ciudades capitales de departamento, excluyendo Bogotá. El IVP da cuenta de la variación anual promedio de los avalúos comerciales, sin embargo, no se constituye como una herramienta sustitutiva de ejercicio de avaluó.
[3] Publicación del diario El Pilón del 14 de junio de 2015. Recuperado el 2 de octubre de 2020. Tomado de: https://elpilon.com.co/valledupar-en-el-top-10-inmobiliario/

En el año 2016 la ciudad tuvo un comportamiento dinámico, pasando de un IVP de 5,54 en 2015 a 6,33 en 2016. Para este año (2016), la ciudad escaló 10 posiciones entre ambas vigencias, quedando en el puesto quinto de mayor valorización. De acuerdo con lo informado por Juan Antonio Nieto Escalante, director General del IGAC, "*los incrementos más significativos estuvieron en la zona noroccidental, al presentar nuevos proyectos residenciales estrato cinco, presentando una dinámica alta de oferta y demanda*".

El estudio del IGAC evidenció que una variable influyente y determinante en el comportamiento de la dinámica fue el Plan de Ordenamiento Territorial, reglamentado en junio de 2015.[4]

De acuerdo con los estudios del IGAC, el DNP y el DANE, la dinámica inmobiliaria colombiana durante 2017 sufrió un considerable tropiezo. Valledupar no fue ajena a esta situación. En el ranking inmobiliario en 2017, la capital del Cesar fue la sexta mejor ranqueada en la vigencia 2017.

No obstante, la dinámica de construcción de vivienda nueva, el mejoramiento en las vías de acceso y la mejora en cobertura de servicios, en el año 2017, el IVP de Valledupar bajó a 5,9 (en el año anterior se había ubicado en 6,33). Factores como la sobreoferta de la vivienda, desempleo, caída del Índice de Precios del Consumidor (IPC) de más de tres puntos, cambios en las normas de uso y escases de suelo, causaron estragos negativos en este comportamiento.[5]

En el año 2018, la ciudad donde más se valorizó el valor de las viviendas fue Valledupar con un 6,49%, por encima del promedio nacional de 4,65%.

Para el año 2020, de las 22 ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Quibdó (6,63%), Medellín (6,20%), Popayán (6,07%), Santa Marta (5,40%), Barranquilla (4,70%), Cartagena (4,51%), Manizales (4,50%), Tunja (4,45%), Pereira (4,36%) y Villavicencio (4,33%) presentaron variaciones superiores a la media. En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron Bucaramanga (3,75%), Pasto (3,67%), Florencia (3,56%), Cúcuta (3,40%), Cali (3,06%), Ibagué (2,96%), Montería (2,95%), Neiva (2,89%), Armenia (2,81%), Sincelejo (2,75%), Riohacha (2,52%) y Valledupar (2,20%).

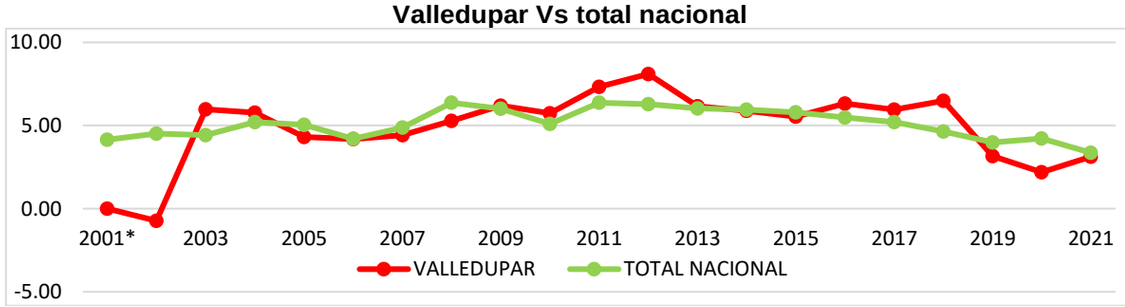
Para el año 2021, Valledupar nuevamente estuvo en grupo de ciudades con una variación del IVP inferior a la media nacional con 3,12%, acompañada por Santa Marta (3,24%), Montería (2,93%), Villavicencio (2,44%), Ibagué (2,39%), Cartagena (2,36%), Popayán (2,14%), Sincelejo (2,11%), y Quibdó (1,68%).

Para la construcción de este índice en el año 2021 el IVP contó con un universo de 2.878.945 predios. Las ciudades con mayor número de predios investigados fueron: Cali (308), Medellín (299), Sincelejo (280) y Riohacha (260). La cobertura para las veintidós ciudades fue de 96,67%

En el siguiente grafico se evidencia el comportamiento histórico del IVP de los últimos 20 años; El comportamiento de Valledupar se aprecia en la línea de color rojo.

A continuación, se muestra el comportamiento, frente al mismo periodo de tiempo, de Valledupar (línea roja) y el promedio nacional (línea verde).

Índice de valorización predial. Variaciones porcentuales
Comparación comportamiento histórico 2001-2021
Valledupar Vs total nacional



Fuente: Elaboración a partir de datos del DANE
*Promedio de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles urbanos entre los años 1999 y 2001. Para más información consultar Conpes 3147 de Reajuste de los avalúos catastrales para la vigencia de 2002.

Como se evidencia en la gráfica anterior, entre el 2005 y el 2012, la ciudad experimentó un auge en los precios de los avalúos inmobiliarios, llegando a hablarse de una burbuja de precios. No obstante, a partir del 2013 se presentó una caída de los avalúos hasta el año 2015, cuando se expidió el nuevo POT. Entonces se recuperó la senda de

[4] Publicación del portal Caracol radio el 17 de febrero de 2017. Recuperado el 2 de octubre de 2020. Tomado de: https://caracol.com.co/emisora/2017/02/17/valledupar/1487346097_019690.html
[5] Publicación del portal web del IGAC del 2 de julio 2018. Recuperado el 2 de octubre de 2020. Tomado de: https://www.igac.gov.co/es/noticias/valledupar-destacada-por-su-dinamica-inmobiliaria-en-2017

incremento en las valorizaciones de la ciudad hasta el año 2018 cuando se presentó una caída sostenida hasta el 2020, volviendo a subir para el 2021.

Es importante destacar que la ciudad ha presentado una estabilidad en su crecimiento respecto al segmento inmobiliario en los últimos años (principalmente en sector residencial), con incrementos que rondan entre el 5 y 6 por ciento. La dinámica y las variaciones en el mercado inmobiliario se han originado, por factores como la construcción de vivienda nueva, impulsada por las diversas empresas originarias de la ciudad, aunado al mejoramiento en las vías de acceso a zonas del norte y sur de la ciudad; la mejora y ampliación en la cobertura de servicios también ha jugado un papel importante.

No obstante, aún hace falta la consolidación de zonas en procesos de desarrollo, especialmente en los estratos 1 y 2, en donde se requiere mejoramiento de la malla vial y cobertura de servicios públicos, de acuerdo a información del IGAC y la Lonja Propiedad Raíz del Cesar.

En el año 2020 se presentó un trabajo de grado como requisito para optar por el título de: *especialista en gestión territorial y avalúos* llevado a cabo por Gina Paola González Espinosa y José Benjamín Gutiérrez Rincón, denominado "*Análisis del mercado inmobiliario urbano de predios comerciales, en el barrio Centro de la ciudad de Valledupar*"[6], en el cual concluyen que "*el valor promedio de arriendo de los locales comerciales en el barrio el Centro es de $3.171.944 pesos colombianos por metro cuadrado"*, y agregan "*en la actualidad esta zona es de difícil comercialización dentro de un rango de periodo de arriendo de (6) meses en adelante, lo que significa que los precios de arriendo por MT2 son muy elevados tenido en cuenta que los procesos de comercialización no son los más favorables para el mercado inmobiliario de la ciudad*"

Para el año 2022 en comparación con el año 2021, el IVP contó con un universo de 2.936.154 predios, con los cuales se diseñó una muestra probabilística que incluyó 4.919 de ellos. Las ciudades con mayor número de predios investigados fueron: Cali (308), Medellín (299), Sincelejo (280) y Riohacha (260).
La cobertura para las veintidós ciudades fue de 94,65% (tabla 2)

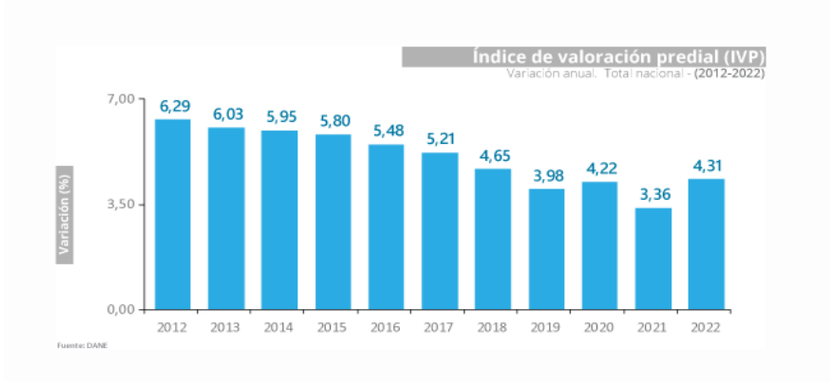
Tabla 2. Tamaño de muestra, coeficientes de variación y cobertura
Total nacional y 22 ciudades
2022

Ciudad	Marco	Muestra seleccionada*	Variación anual - IVP 2022	Coeficiente de variación	Cobertura
Armenia	87.743	210	5,69	0,12	93,33
Barranquilla	250.905	216	4,73	0,17	90,28
Bucaramanga	139.640	199	2,65	0,05	100,00
Cali	438.014	308	3,64	0,14	99,68
Cartagena	155.545	176	5,41	0,18	90,91
Cúcuta	136.297	212	5,32	0,14	98,58
Florencia	37.662	223	5,05	0,33	95,96
Ibagué	144.288	202	6,28	0,16	99,50
Manizales	88.251	210	5,74	0,14	94,29
Medellín	575.184	299	3,02	0,13	93,31
Montería	72.216	202	6,51	0,10	96,04
Neiva	97.492	225	5,45	0,15	96,00
Pasto	93.466	191	3,06	0,25	98,43
Pereira	100.980	179	6,36	0,24	91,06
Popayán	73.687	232	2,16	0,14	84,48
Quibdó	17.358	244	3,23	0,20	96,31
Riohacha	26.118	260	4,19	0,11	93,85
Santa Martha	93.335	181	4,62	0,20	94,48
Sincelejo	62.579	280	4,24	0,12	91,07
Tunja	56.175	244	4,33	0,14	97,54
Valledupar	81.578	229	6,03	0,14	94,32
Villavicencio	107.641	197	3,89	0,13	92,39
Total Nacional	**2.936.154**	**4.919**	**4,31**	**0,04**	**94,65**

Fuente: DANE-IVP
Nota: La diferencia en el cálculo de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, trece de ellas: Montería (6,51%), Pereira (6,36%), Ibagué (6,28%), Valledupar (6,03%), Manizales (5,74%), Armenia (5,69%), Neiva (5,45%), Cartagena (5,41%), Cúcuta (5,32%), Florencia (5,05%), Barranquilla (4,73%), Santa Marta (4,62%) y Tunja (4,33%) presentaron variaciones superiores a la media.

[6] Universidad Santo Tomás, 2020. Recuperado el 19 de septiembre de 2022. Tomado de https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/31356/2020benjamingutierrez.pdf?sequence=1&isAllowed=y



En contraste, las ciudades que presentaron una variación inferior a la media fueron: Sincelejo (4,24%), Riohacha (4,19%), Villavicencio (3,89%), Cali (3,64%), Quibdó (3,23%), Pasto (3,06%), Medellín (3,02%), Bucaramanga (2,65%) y Popayán (2,16%).

Tabla 1. Variación anual del IVP
Total nacional y 22 ciudades
2021 - 2022

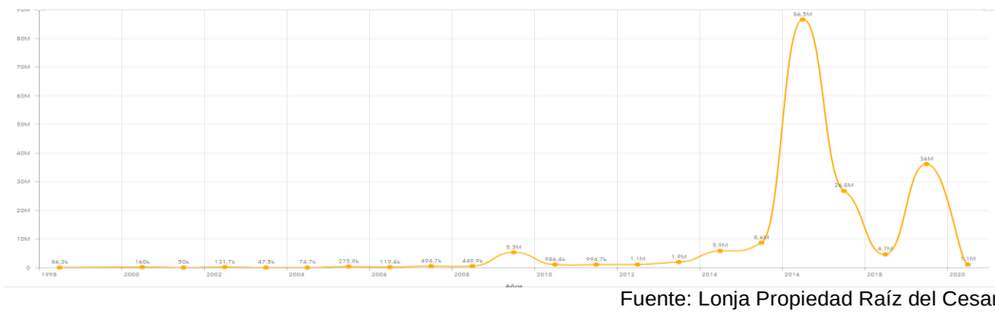
Ciudad	AÑO 2021	AÑO 2022	Difencia (puntos procentuales)
Montería	2,93	6,51	3,58
Pereira	4,28	6,36	2,08
Ibagué	2,39	6,28	3,89
Valledupar	3,12	6,03	2,91
Manizales	4,94	5,74	0,80
Armenia	3,91	5,69	1,78
Neiva	4,98	5,45	0,47
Cartagena	2,36	5,41	3,05
Cúcuta	3,55	5,32	1,77
Florencia	3,37	5,05	1,68
Barranquilla	4,02	4,73	0,71
Santa Martha	3,24	4,62	1,38
Tunja	3,97	4,33	0,36
TOTAL NACIONAL	**3,36**	**4,31**	**0,95**
Sincelejo	2,11	4,24	2,13
Riohacha	3,58	4,19	0,61
Villavicencio	2,44	3,89	1,45
Cali	3,60	3,64	0,04
Quibdó	1,68	3,23	1,55
Pasto	4,86	3,06	-1,80
Medellín	4,85	3,02	-1,83
Bucaramanga	4,80	2,65	-2,15
Popayán	2,14	2,16	0,02

Fuente: DANE-IVP
Nota: La diferencia en el cálculo de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Como conclusión, la ciudad de Valledupar presenta un sector inmobiliario dinámico, con una constante valorización inmobiliaria, con una oferta amplia y variada, así como con distintas empresas dedicadas a la compra-venta y arrendamiento de bienes inmuebles para uso residencial y comercial. No obstante, es importante aclarar que la oferta inmobiliaria está fuertemente concentrada en el tipo residencia y en menor medida comercial.

A continuación, se muestran gráficas del Estudio de Mercado Valledupar[7] de la Lonja Propiedad Raíz del Cesar, disponibles para consulta en su portal web https://www.lonjacesar.org/:

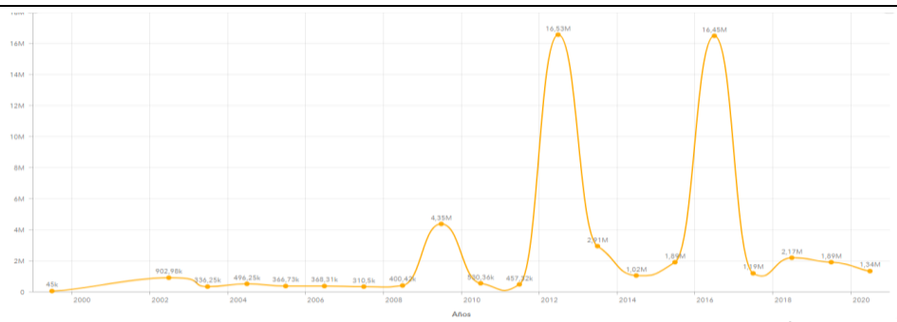
Valor Promedio Precio M2 Terreno



Fuente: Lonja Propiedad Raíz del Cesar

Valor Promedio Precio M2 Construcción

[7] Para mayor detalle, puede ingresarse a https://www.lonjacesar.org/copia-de-una-mirada-m%C3%A1s-profunda Recuperado el 25 de enero de 2021.



Fuente: Lonja Propiedad Raíz del Cesar

Valor promedio Avalúos por año



Fuente: Lonja Propiedad Raíz del Cesar

Valor Construcción por Comuna



Fuente: Lonja Propiedad Raíz del Cesar

Valor Terreno por Comuna



Fuente: Lonja Propiedad Raíz del Cesar

2.3 ASPECTOS TECNICOS

La descripción técnica y características del servicio y/o bienes necesarios para dar cumplimiento con el objeto contractual del presente proceso de contratación serán las siguientes:

La edificación a ocupar debe contar con espacio suficiente para ubicar aproximadamente a 23 servidores judiciales, con 3 despachos judiciales de la especialidad, así como judicantes y estudiantes de consultorio jurídico que determinen los jefes de despacho que sean necesarios para el apoyo de la actividad judicial. Los despachos judiciales que funcionarán en las instalaciones son:

Despachos
JUZGADO 001 PENAL DEL CIRCUITO PARA ADOLESCENTES VALLEDUPAR
JUZGADO 001 MUNICIPAL PENAL ADOLESCENTE VALLEDUPAR
JUZGADO 002 PENAL ADOLESCENTE MUNICIPAL VALLEDUPAR
CENTRO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS PENAL ADOLESCENTES VALLEDUPAR
AUXILIARES O JUDICANTES

Adicionalmente al espacio para el funcionamiento y desempeño de los despachos y servidores judiciales señalados anteriormente, el inmueble debe contar con espacios para la instalación de mínimo dos salas de audiencias y áreas de archivo de cada una de estas dependencias. La necesidad mínima es de 420 mts2 según cálculo realizado según despachos y salas tipo, así como espacios mínimos requeridos para algunas áreas como sala de lactancia y tomando como referencia el "Manual de Estandarización de Espacios de Trabajo para Entidades del Estado", elaborado por la Agencia nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas en el año 2018, así:

Descripción cargos área	Tipología	Área detrabajo requerida por cargo (Mt2)	Cantidad	Área total requerida*
Magistrado(a)	T3: Secretaría General - Director	20	0	0
Juez(a)	T3: Secretaría General - Director	20	3	60
Secretario(a)	T 6: Supervisores	8	3	24
Empleados(as)	T 7: Profesionales – Operativos	5	8	40
Otros Jefes de área/Coordinadores	T5: Asesor - Coordinador	10	1	10
Judicantes/Practicantes	T 9: Auxiliar	3	8	24
Subtotal áreas de oficina				**158**
Salas de audiencias	Tipo A	60	0	0
Salas de audiencias	Tipo B	40	2	80
Área de archivo		15	12	180
Sala para Adolescentes		2	1	2
Subtotal otras áreas				**262**
Total área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas, de circulación, limpieza, atención,ascensores, baños (1 por piso), cocinetas, parqueadero, etc.				**420**

NOTA: Para el funcionamiento y distribución del área total, se requiere que el personal que laborará en la sede se distribuya en 3 juzgados así: 1 espacio de independiente para la oficina del juez y espacio para 3, 4 y 5 empleados según sea la necesidad. Se requiere un área de 40 mts para la sala de audiencia de los juzgados y espacio para archivo.

En el marco del Plan de Austeridad del Gasto, para la elección del inmueble a arrendar tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- DIRECTIVA PRESIDENCIAL EL DECRETO 444 articulo No. 05, del 29 de marzo 2023, sobre AUSTERIDAD EN ARRENDAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE BIENES INMUEBLES, CAMBIO DE SEDE Y ADQUISICIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES:

  a) Implementar medidas tendientes a reducir los gastos de arrendamiento de instalaciones físicas, considerando su costo, la situación de trabajo en casa, teletrabajo y/o trabajo remoto, a fin de no efectuar renovaciones y proceder a la entrega de los inmuebles, si corresponde, teniendo en cuenta las condiciones propias de cada contrato de arrendamiento.

  b) El mantenimiento de bienes inmuebles de propiedad de las entidades del Estado solo procederá cuando se realice de manera preventiva para garantizar el correcto funcionamiento a fin de no generar un impacto presupuestal a largo plazo; cuando de no realizarse se ponga en riesgo la seguridad y/o se afecten las condiciones de salud ocupacional de las personas, en cuyo caso debe quedar expresa constancia y justificación de su necesidad.

  c) El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) Cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede; o iii) cuando el edificio dónde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo (SGSST).

  d) La adquisición de bienes muebles e inmuebles solo se podrá efectuar cuando sean necesarios para el cumplimiento del objeto misional de las entidades, previa justificación. Para el caso de la adquisición de bienes inmuebles, además se requiere la identificación de predios de propiedad de entidades públicas e identificación de opciones para el desarrollo en esos predios para la construcción de sedes propias.

PARÁGRAFO. Las entidades deberán abstenerse de iniciar cualquier tipo de contratación que implique mejoras suntuarias u ostentosas, tales como el embellecimiento, el ornato, la instalación o adecuación de acabados estéticos de bienes inmuebles.

De igual forma, lo contenido en el Memorando DEAJIFM21-453, para tener en cuenta al momento de realizar procesos de contratación para el arrendamiento de inmuebles al servicio de la Rama Judicial:

> *1. Los inmuebles que hayan de arrendarse ya deben poseer infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos. De manera preferente, deben contar también con infraestructura y equipos de red inalámbrica.*
>
> *2. De manera preferente, estos inmuebles deben contar con red regulada de energía eléctrica para evitar daños ante variaciones de la corriente eléctrica.*

Además de lo anterior, el inmueble debe contar con: Acabados, baños, tipo de iluminación (natural, LED, tubos fluorescentes, focos u otros); servicios públicos: energía, acueducto y alcantarillado quienes estarán a cargo de la entidad contratante.

2.3.1. Clasificación UNSPSC.

En concordancia con lo establecido por el Decreto 1082 de 2015, la compra pública objeto del presente Proceso de Contratación está codificada en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica a continuación:

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

ESPACIO EN BLANCO

2.4 ASPECTOS LEGALES

Para el presente proceso son aplicables los principios consagrados en la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993) y sus decretos reglamentarios en especial la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 816 de 2003, Decreto 791 de 2014, Decreto 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios y normas aplicables que regulen la materia, al igual que el Manual de contratación de la entidad.

El inciso 2 del artículo 209 de la Constitución Política Colombiana establece que las autoridades administrativas deben coordinar sus acciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Con relación a las personas que pueden participar, el régimen legal aplicable al proceso impone el deber de las entidades estatales de verificar la capacidad jurídica. En ese sentido, en el artículo 6 de la Ley 80 de 1993 se establece que podrán "(...) celebrar contratos con las entidades estatales las personas consideradas legalmente capaces en las disposiciones vigentes."

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar realiza el siguiente análisis del sector inmobiliario, contemplando aspectos económico, técnico y regulatorio entre otros y se establecen los indicadores y riesgos que aplican para la entidad, de acuerdo con el proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial y organizacional.

Para tales efectos se tendrá en cuenta, además, la siguiente normativa:

- Ley 99 de 1993, como Norma del Marco de la Legislación Ambiental Colombiana, en la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el sector Público encargado de la Gestión y conservación del Medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones.
- Acuerdo PSAA14-10160 del 12 de junio de 2014, "*Por el cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial*".
- Ley 1150 de 2007, por la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos.
- Decreto 1082 de 2015, por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.
- Ley 1952 de 2019 - Código Disciplinario Único.
- Ley 1474 del 12 de julio de 2011, Medidas administrativas anticorrupción.
- Acuerdo No. PCSJA19-11339 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura.
- Resolución No. 7025 de 2019, proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.24.11 establece lo siguiente: *"…Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

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

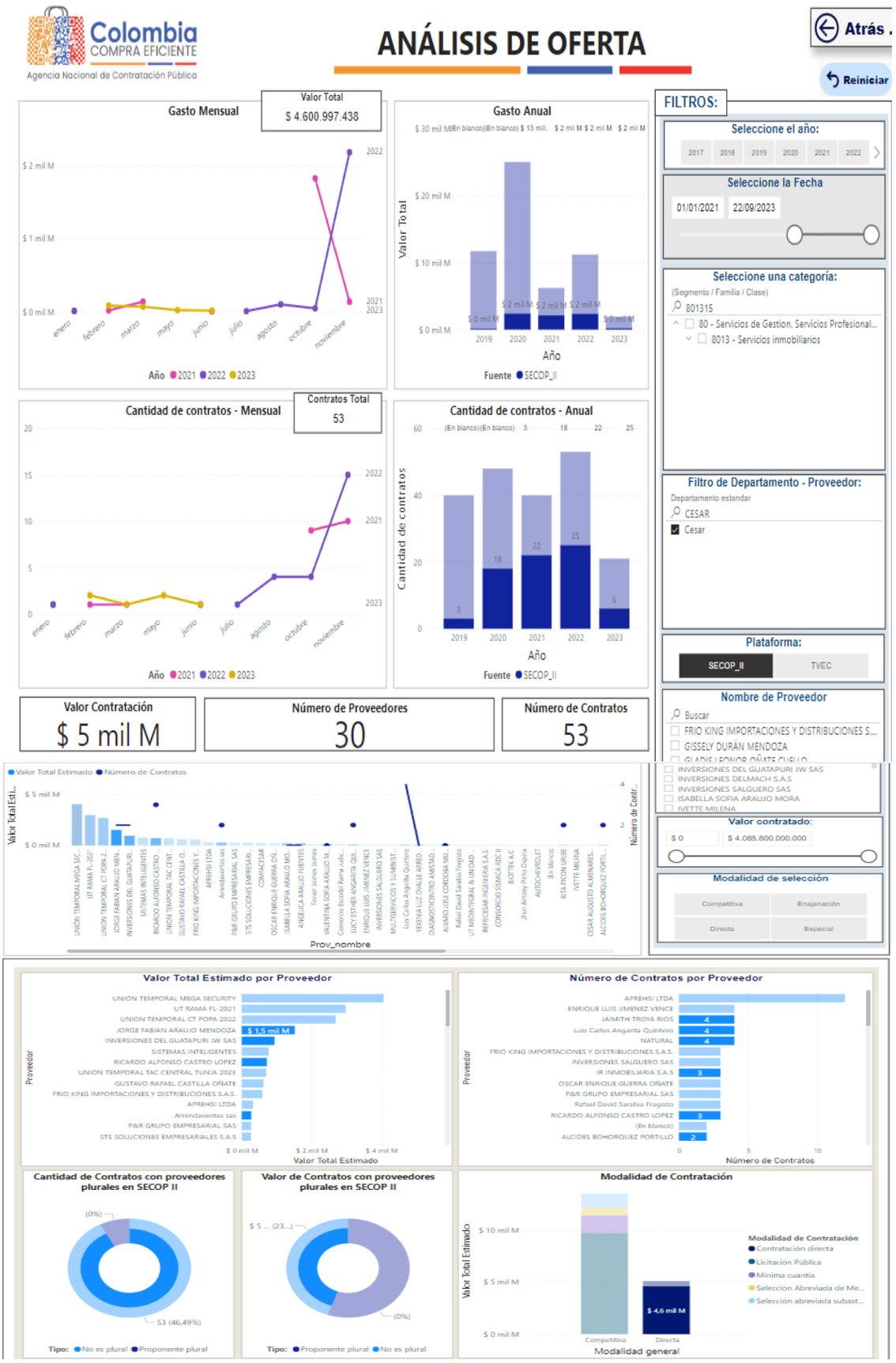
2.5 ANALISIS DE LA OFERTA

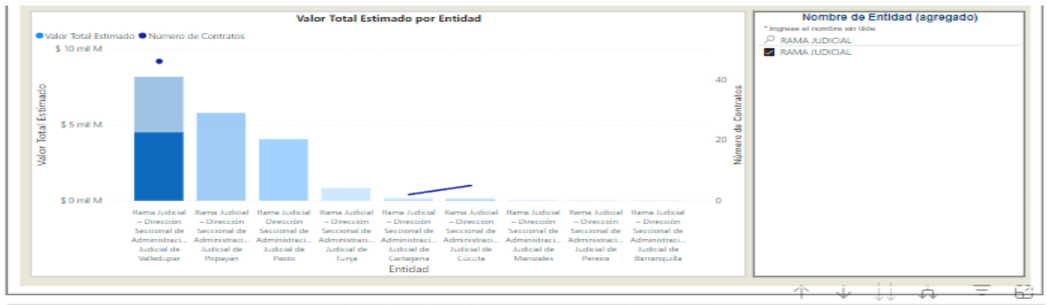
Como se ha señalado con anterioridad, en la ciudad existe una oferta inmobiliaria variada, con un número importante de empresas y personas naturales dedicadas a la inversión y comercialización en el sector.

Consulta Modelo de Abastecimiento Estratégico -MAE

Al consultar el Modelo de Abastecimiento Estratégico -MAE-, de la Tienda Virtual Colombia Compra Eficiente, se encuentra que el mercado cuenta con pluralidad de oferentes de reconocida trayectoria, pero la oferta se concentra en el municipio de Valledupar.

A continuación, se muestran los resultados de la consulta en el Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente:


Colombia COMPRA EFICIENTE
Agencia Nacional de Contratación Pública
ANÁLISIS DE OFERTA
Atrás
Reiniciar
Gasto Mensual
Valor Total
$ 4.600.997.438
Gasto Anual
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
53
Cantidad de contratos - Anual
FILTROS:
Seleccione el año:
Seleccione la Fecha
01/01/2021
22/09/2023
Seleccione una categoría:
(Segmento / Familia / Clase)
801315
80 - Servicios de Gestion, Servicios Profesional...
8013 - Servicios inmobiliarios
Filtro de Departamento - Proveedor:
Departamento estandar
CESAR
Cesar
Plataforma:
SECOP_II
TVEC
Nombre de Proveedor
Buscar
FRIO KING IMPORTACIONES Y DISTRIBUCIONES S...
GISSELY DURÁN MENDOZA
INVERSIONES DEL GUATAPURI JW SAS
INVERSIONES DELMACH S.A.S
INVERSIONES SALGUERO SAS
ISABELLA SOFIA ARAUJO MORA
IVETTE MILENA
Valor contratado:
$ 0
$ 4.085.800.000.000
Modalidad de selección
Competitiva
Enajenación
Directa
Especial
Valor Contratación
$ 5 mil M
Número de Proveedores
30
Número de Contratos
53
Valor Total Estimado por Proveedor
Número de Contratos por Proveedor
Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
Valor de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
Modalidad de Contratación
Modalidad general



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año		2021			2022			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	
9210 - Orden publico y seguridad				2	$ 8.761.207.482	34,93%		
8013 - Servicios inmobiliarios	22	$ 2.103.406.302	10,88%	25	$ 2.326.181.137	12,03%	8	
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	22	$ 2.103.406.302	10,88%	25	$ 2.325.191.137	12,03%	6	
9212 - Seguridad y proteccion personal	1	$ 2.976.211.393	16,39%					
5610 - Muebles de alojamiento	1	$ 70.080.000	0,38%	2	$ 783.110.219	3,97%	1	
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	1	$ 620.398.513	3,21%	2	$ 86.218.402	0,44%	2	
4010 - Calefaccion, ventilacion y circulacion del aire				3	$ 473.378.930	2,45%		
8011 - Servicios de recursos humanos	2	$ 52.333.333	0,27%	3	$ 68.733.333	0,36%	4	
8010 - Servicios de asesoria de gestion				2	$ 16.546.672	0,09%	1	
8110 - Servicios profesionales de ingenieria	1	$ 36.376.798	0,19%	3	$ 162.006.170	0,84%		
8510 - Servicios integrales de salud	1	$ 66.713.530	0,34%	2	$ 102.123.228	0,53%	1	
5512 - Etiquetado y accesorios				1	$ 108.001.714	0,56%		
7818 - Servicios de mantenimiento o reparaciones de transportes				2	$ 63.206.140	0,33%	1	
9011 - Instalaciones hoteleras, alojamientos y centros de encuentros				1	$ 92.500.000	0,61%		
Total	40	$ 8.216.783.419	32,16%	63	$ 11.138.339.012	67,33%	21	$

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACION PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ informacion.emae@colombiacompra.gov.co

En las gráficas anteriores se puede observar que, en el sector donde actúan las empresas requeridas para el servicio de alquiler y arrendamiento de inmuebles, se encuentra un número bajo de oferentes que han realizado contratación a través del portal único de contratación SECOP II; esto respecto a oferta inmobiliaria para funcionamiento de despachos en el Departamento del Cesar.

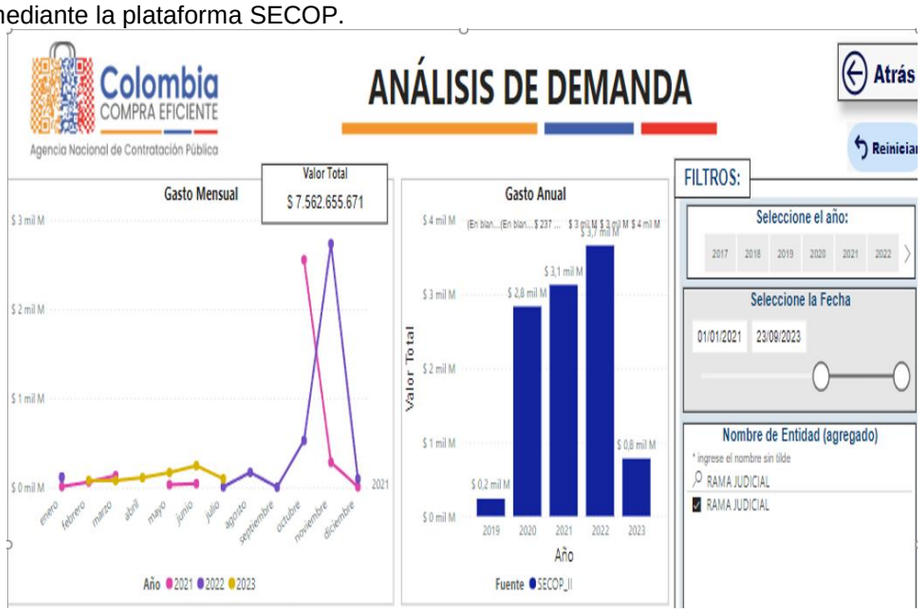
2.6 ANALISIS DE LA DEMANDA

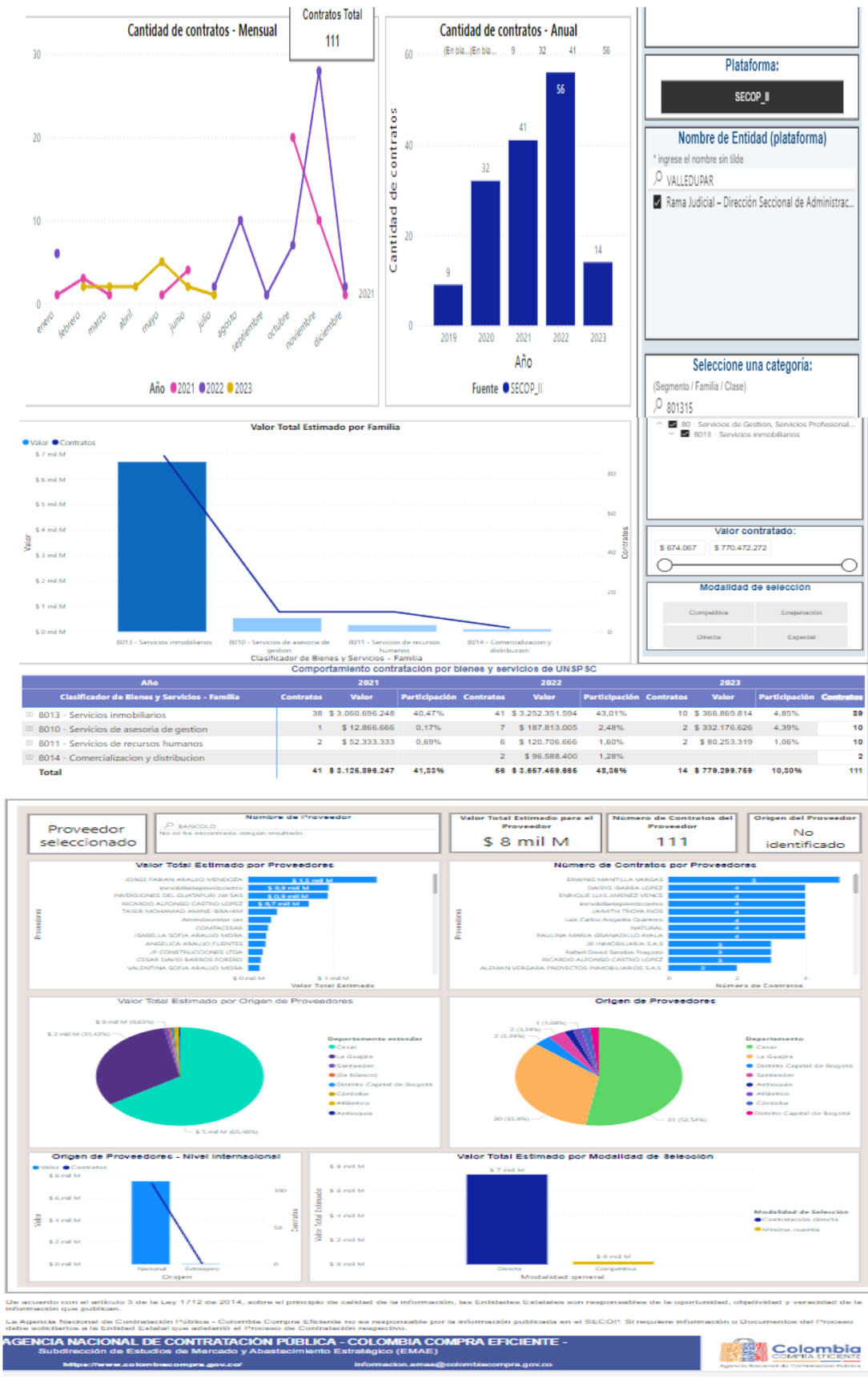
Para este análisis se utilizará la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente y se revisará el histórico de contratos suscritos por la entidad para objetos contractuales similares.

2.6.1. Consulta Modelo de Abastecimiento Estratégico MAE

A continuación, se realiza el análisis de la demanda del producto requerido mediante el código UNSPCS 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

Mediante estas graficas se puede apreciar toda la contratación en valor estimado y número de contratos a nivel seccional cesar, que se han realizado en la plataforma electrónica para contratación pública del Consejo Superior de la Judicatura y Rama Judicial, mediante la plataforma SECOP.





Año	2021			2022			2023			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
8013 - Servicios inmobiliarios	38	$ 3.060.696.248	40,47%	41	$ 3.252.351.594	43,01%	10	$ 366.869.814	4,85%	89
8010 - Servicios de asesoría de gestion	1	$ 12.866.666	0,17%	7	$ 187.813.005	2,48%	2	$ 332.176.626	4,39%	10
8011 - Servicios de recursos humanos	2	$ 52.333.333	0,69%	6	$ 120.706.666	1,60%	2	$ 80.253.319	1,06%	10
8014 - Comercializacion y distribucion				2	$ 96.588.400	1,28%				2
Total	41	$ 3.126.898.247	41,35%	56	$ 3.657.459.665	48,38%	14	$ 779.299.759	10,30%	111

En primer término, se presentan los resultados de la selección de la seccional cesar, en el periodo 2021-2023 Los principales datos que sobresalen son:

- Los meses de octubre y noviembre son los meses donde se presenta el mayor volumen de contratación.
- En el año 2020 se presentó un incremento sustancial en el valor contratado, disminuyó en 2021, reflejándose incremento en el 2022.

- La totalidad de los contratos se adelanta mediante la plataforma Secop II.
- El 100% de los contratos se desarrollan a través de la modalidad de contratación directa.

2.6.2. Histórico de contratos de la entidad relacionados con el objeto contractual

Con el propósito de adelantar el proceso contractual, se procedió a hacer un análisis de la demanda de otros procesos de contratación similares llevados a cabo por la misma entidad entre los años 2017 y 2022. En ese sentido, la entidad ha celebrado los siguientes contratos, previo proceso de selección:

No. Contrato	Objeto	Valor inicial
SECOP I- 018 de 2019	Contratar en nombre de La Nación - Consejo Superior de Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de los pisos uno, dos, tres, cuatro y cinco del inmueble ubicado en la carrera 12 Nº 15-20 del Barrio Loperena, de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero, Segundo, Tercero y Cuarto de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad con su respectivo centro de servicios judiciales y archivo, la Oficina Seccional de Auditoría Interna del Consejo Superior de la Judicatura, los Juzgados Primero y Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, la Sala Jurisdiccional Disciplinaria de Valledupar, con su secretaría, dos (2) salas de audiencias, archivo y el Consejo Seccional de la Judicatura del Cesar.	$704.649.780
SECOP I- 019 de 2019	Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- dirección Ejecutiva Seccional Administración Judicial de Valledupar: “el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la calle14 no.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los juzgados (primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo) administrativos del circuito de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas)	$286.532.114
SECOP I- 018 de 2019	Contratar en nombre de La Nación - Consejo Superior de Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de los pisos uno, dos, tres, cuatro y cinco del inmueble ubicado en la carrera 12 Nº 15-20 del Barrio Loperena, de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero, Segundo, Tercero y Cuarto de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad con su respectivo centro de servicios judiciales y archivo, la Oficina Seccional de Auditoría Interna del Consejo Superior de la Judicatura, los Juzgados Primero y Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, la Sala Jurisdiccional Disciplinaria de Valledupar, con su secretaría, dos (2) salas de audiencias, archivo y el Consejo Seccional de la Judicatura del Cesar.	$704.649.780
SECOP I- 019 de 2019	Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- dirección Ejecutiva Seccional Administración Judicial de Valledupar: “el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la calle14 no.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los juzgados (primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo) administrativos del circuito de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas)	$286.532.114
SECOP I- 21 de 2019	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 16B No. 9-83 de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, para el funcionamiento de los Jugados Civiles del Circuito Especializados en Restitución de Tierras de Valledupar	$125.326.528
SECOP I- 21 de 2019	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 16B No. 9-83 de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, para el funcionamiento de los Jugados Civiles del Circuito Especializados en Restitución de Tierras de Valledupar	$125.326.528
CO1.PCCNTR. 2075535 de 2020	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 12 # 15-32 – Barrio Loperena de la ciudad de Valledupar, con destino al funcionamiento de los cinco (5) Juzgados penales creados en el circuito judicial de Valledupar mediante Acuerdo PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020; así como sus áreas para archivo, salas de audiencias y demás espacios útiles para el desarrollo de las actividades de los servidores judiciales, vinculados a dichos despachos.	$39.428.667
CO1.PCCNTR. 2316727 de 2020	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 12 # 15-32 – Barrio Loperena de la ciudad de Valledupar, con destino al funcionamiento de los cinco (5) Juzgados penales creados en el circuito judicial de Valledupar mediante Acuerdo PCSJA20-11650 del 28 de octubre de 2020; así como sus áreas para archivo, salas de audiencias y demás espacios útiles para el desarrollo de las actividades de los servidores judiciales, vinculados a dichos despachos.	$133.280.000
CO1.PCCNTR. 1957805 de 2020	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 16B No. 9-83 de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, para el funcionamiento de los Jugados Civiles del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Valledupar.	$129.086.326
CO1.PCCNTR. 2980312 de 2021	Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la calle14 No.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas).	$36.945.128
CO1.PCCNTR. 2984321 de 2021	Contratar en nombre de la Nación Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar el arrendamiento del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 16B No. 9-83 de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, para el funcionamiento de los Jugados Civiles del Circuito Especializados en Restitución de Tierras de Valledupar.	$62.236.136

CO1.PCCNTR.2980312 de 2021	Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 202 y 204 del piso segundo del Edificio Torre Premium ubicado en la calle14 No.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias (cinco salas).	$441.609.734
CO1.PCCNTR.4176426 DE 2022	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, arrendamiento de un inmueble que consta de dos bodegas contiguas, ubicado en el lote 48 Parque Industrial Coral, vía principal aeropuerto del municipio de Valledupar, con destino al funcionamiento del Archivo Central de la Rama Judicial y al almacenamiento de mobiliarios, enseres y equipos de oficina devueltos al área de almacén, por los despachos judiciales	$364.593.806
CO1.PCCNTR.4176557 DE 2022	"Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar el arrendamiento del segundo piso del inmueble ubicado en la calle 16B No. 9-83 de la nomenclatura urbana del municipio de Valledupar, para el funcionamiento de los Jugados Civiles del Circuito Especializados en Restitución de Tierras de Valledupar".	$137.588.910
CO1.PCCNTR.4177839 DE 2022	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 12 # 15-32 - Barrio Loperena de la ciudad de Valledupar, con destino al funcionamiento de los cinco (5) Juzgados penales creados mediante Acuerdo PCSJA20- 11650 del 28 de octubre de 2020; así como sus áreas para archivo, salas de audiencias y demás espacios útiles para el desarrollo de las actividades de	$212.053.810

Es importante aclarar que la entidad suele tomar en arriendo inmuebles para agrupar los despachos judiciales por especialidades, con criterio sistémico, de forma tal que facilite a los usuarios la identificación de las sedes y contribuya con el propósito de la entidad de acercarse al ciudadano.

Por este motivo, no existe ningún inmueble en la ciudad de Valledupar que se encuentre arrendado para el funcionamiento de un único despacho.

2.7 ANALISIS DE PRECIOS DEL MERCADO

Como se ha mencionado, la oferta inmobiliaria en la ciudad de Valledupar es amplia y variada tratándose de inmuebles para uso residencial; sin embargo, cuando se trata de inmuebles para uso comercial, con características como las que requiere la Rama Judicial, la situación es distinta.

Téngase presente que, Por la naturaleza de sus funciones y su misión constitucional, la Rama Judicial oferta servicios que potencialmente afecta al 100% de 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 el Plan Sectorial de Desarrollo 2023-2026.

Actualmente, la Rama Judicial en Valledupar cuenta con dos (2) sedes propias: el Palacio de Justicia de Valledupar y el edificio Antiguo Telecom, las cuales no albergan espacios disponibles para el funcionamiento de los juzgados penales para adolescentes.

El desface que se presenta entre la demanda y la oferta de inmuebles para uso comercial y de oficinas, en la zona céntrica, se ha prestado para la especulación con los precios de los arriendos; de ello da fe los incrementos en los precios de los años anteriores. Por su parte, la construcción de nuevos inmuebles es poca por la falta de espacios para edificar dentro del perímetro y el centro del municipio con las especificaciones técnicas exigidas por la entidad.

Con base a lo descrito, para analizar el mercado y encontrar posibles oferentes que brinden óptimas condiciones físicas y económicas actuales de los inmuebles donde laboran los Juzgados, oficinas y dependencias de la entidad en la ciudad de Valledupar y, para el presente caso, para los siguientes Juzgados: Juzgado 001 Penal del Circuito para Adolescentes Valledupar, Juzgado 001 Municipal Penal Adolescente Valledupar, Juzgado 002 Penal Adolescente Municipal Valledupar, Centro Servicios Administrativos Penal Adolescentes Valledupar Auxiliares o Judicantes. Se realizó invitación para cotizar el valor del metro cuadrado (m2) a las siguientes inmobiliarias y/o personas naturales propietarias y/o con inmuebles a cargo en la ciudad de Valledupar: Inmobiliaria Donde Vivir, Inmobiliaria Marbal SAS, Inmobiliaria Valledupar, Arrendaventas Ltda., Arazi Gestión Inmobiliaria, Gloria Farfán Molina, Finaser Ltda., Inmobiliaria HABITAT, Viva inmobiliaria, El Portal Negocios Inmobiliarios SAS, Inmobiliaria Murgas Arzuaga, Isabella Sofia Araujo Mora y Vergara inmobiliaria y Jorge Araujo Mendoza.

La inmobiliaria Donde vivir manifestó que no tenía inmueble disponible que cumpliera con las especificaciones requeridas y solo se recibieron 3 cotizaciones (Inmobiliaria Arazi, Gloria Farfán y Jorge Araujo) para realizar el estudio de mercado y se adicionaron algunos contratos actuales para establecer el valor promedio, los cuales se detallan a continuación en el estudio de mercado:

INMOBILIARIA QUE PRESENTA LA OFERTA	UND DE MEDIDA	VALOR MT2 2022	MT2 OFRECIDOS	DESCRIPCIÓN INMUEBLE	CANON
EDIFICIO PREMIUM	MT2	$ 49.257,14	920	Inmueble en arriendo donde funcionan los Juzgados administrativos de la Seccional Valledupar	$ 45.316.569,00
EDIFICIO LESLIE	MT2	$ 20.690,09	558	Inmueble en arriendo donde funcionan los Jugados Civiles del Circuito Especializados en Restitución de Tierras de la Seccional Valledupar	$ 11.545.072,00
EDIFICIO SAGRADO CORAZON	MT2	$ 30.825,02	2206	Inmueble en arriendo donde funcionan los Juzgados de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad de Valledupar, con su respectivo centro de servicios, sala de consultas y áreas de archivo; la oficina Seccional de Auditoria Interna del Consejo Superior de la Judicatura, los Juzgados Primero y Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, con sus salas de audiencias; la Sala Jurisdiccional Disciplinaria de Valledupar (2 despachos) con su secretaría, dos (2) salas de audiencias y área de archivo; los dos (2) despachos del Consejo Seccional de la Judicatura del Cesar, con su mesa de entrada(correspondencia) y archivo.	$ 68.000.000,00
EDIFICIO LA CASITA	MT2	$ 27.416,66	649	Inmueble en arriendo donde funcionan los Juzgados penales de la Seccional Valledupar	$ 17.793.413,00
ARAZI INMUEBLE TIPO 2. CODIGO No. 793-779 -EDIFICIO SOTO GUERRA	MT2	$ 41.379,31	435	se permite realizar oferta comercial de los inmuebles que actualmente tenemos disponibles según sus requerimientos: Según conversaciones anteriormente socializadas solo se cuenta con disposición y recursos para entregar el inmueble totalmente pintado, impermeabilizado y con los requerimientos solicitados descritos a continuación. consta de 4 pisos, en el primer piso está constituido por 7 oficinas, tres baños y un patio, segundo piso está constituido por cinco oficinas, cuatro baños, tercer piso está constituido por cinco oficinas, cuatro baños, cuarto piso está constituido por una azotea, seguridad y excelentes vías de acceso	$ 18.000.000,00
Gloria Farfán Molina	MT2	$ 22.000,00	300	El inmueble (casa) ubicada en la Carrera 15 No 13c-35 Barrio Alfonso López, sector comercial en la ciudad de Valledupar y muy cerca del Palacio de Justicia. Tiene 300 mts, cuenta con amplios espacios adaptables a oficinas o espacios de atención a ciudadanos, cuanta con Sala y comedor amplios, 3 habitaciones con sitios para estantes grandes altura techo 2.70 Mts (De los anteriores espacios salen más de 15 estaciones de trabajo), 6 parqueaderos (2 internos y 3 externos), 3 baños, cocina, comedor auxiliar, entre otros.	$ 6.600.000,00
Jorge Araujo Mendoza	MT2	$ 30.944,16	694,8	El inmueble se entrega en condiciones óptimas de funcionamiento, cuenta con red eléctrica y 55 puntos de red básica para la comunicación entre oficinas, instalaciones de alarmas contra robo e incendio, se encuentra dotado con OCHO (8) aires acondicionados central de 5 toneladas cada uno marca Westin House, eficiencia 14, ahorradores de energía, en óptimo estado de funcionamiento. Los baños se entregarán completamente remodelados (nuevos), así como la cocina. El bien propuesto se encuentra ubicado en la zona céntrica de la ciudad de Valledupar o sea un punto estratégico, de fácil acceso a todos los usuarios como quiera que cuenta con bastante afluencia de transporte público. El inmueble está ubicado en un edificio donde funcionan otras entidades estatales como la DIAN, PROCURADURIA, IGAC, cerca de las instalaciones del Palacio de Justicia, aproximadamente a cinco calles de dicha sede, en un sector comercial de la ciudad y como ya lo dijimos, con buena afluencia de transporte público urbano, ideal para un fácil acceso de todos los usuarios y ciudadanía en general.	$ 21.500.000,00
Donde Vivir				NO TIENE INMUEBLE DISPONIBLE	
VALOR PROMEDIO		**$ 31,787.48**			

De las 3 propuestas recibidas debe señalarse lo siguiente:

a) La Inmobiliaria Arazi ofrece inmueble ubicado en la carrera 13A No. 13C – 51 centro, de 500 metros cuadrados. Edificio ubicado cerca al palacio de justicia y la gobernación de la ciudad Valledupar, consta de 4 pisos, en el primer piso está constituido por 7 oficinas, tres baños y un patio, segundo piso está constituido por cinco oficinas, cuatro baños, tercer piso está constituido por cinco oficinas, cuatro baños, cuarto piso está constituido por una azotea, seguridad y excelentes vías de acceso. El valor del canon mensual es $ 18.000.000. Esta opción excede el valor de arrendamiento en comparación al inmueble actual. Adicional hay que realizar de mejoras locativas, redistribución o rediseño de espacios, así como la posibilidad de instalar red de corriente regulada, puntos eléctricos suficientes y demás condiciones requeridas por la entidad. No realizaran las adecuaciones solicitadas para el contrato de 4 meses.



b) El inmueble ofertado por la señora Gloria Farfán Molina, El inmueble (casa) ubicada en la Carrera 15 No 13c-35 Barrio Alfonso López, sector comercial en la ciudad de Valledupar y muy cerca del Palacio de Justicia. Tiene 300 mts, cuenta con amplios espacios adaptables a oficinas o espacios de atención a ciudadanos, cuanta con Sala y comedor amplios, 3 habitaciones con sitios para estantes grandes altura techo 2.70 Mts (De los anteriores espacios salen más de 15 estaciones de trabajo), 6 parqueaderos (2 internos y 3 externos), 3 baños, cocina, comedor auxiliar, entre otros. Canon ofrecido $6.600.000, Esta opción, aunque no excede el valor del canon arrendamiento y es más económica en comparación al inmueble actual, no cuenta con los espacios en metros mínimos solicitados y Adicional hay que realizar de mejoras locativas, redistribución o rediseño de espacios, así como la posibilidad de instalar red de corriente regulada, puntos eléctricos suficientes y demás condiciones requeridas por la entidad.



c) Jorge Araujo Mendoza El inmueble ubicado en la Calle 16 No.9-30 - Cuarto Piso del Edificio Caja Agraria de la ciudad de Valledupar se entrega en condiciones óptimas de funcionamiento, cuenta con red eléctrica y 55 puntos de red básica para la comunicación entre oficinas, instalaciones de alarmas contra robo e incendio, se encuentra dotado con OCHO (8) aires acondicionados central de 5 toneladas cada uno marca Westin House, eficiencia 14, ahorradores de energía, en óptimo estado de funcionamiento. Los baños se entregarán completamente remodelados (nuevos), así como la cocina. El bien propuesto se encuentra ubicado en la zona céntrica de la ciudad de Valledupar o sea un punto estratégico, de fácil acceso a todos los usuarios como quiera que cuenta con bastante afluencia de transporte público. El inmueble está ubicado en un edificio donde funcionan otras entidades estatales como la DIAN, PROCURADURIA, IGAC, cerca de las instalaciones del Palacio de Justicia, aproximadamente a cinco calles de dicha sede, en un sector comercial de la ciudad y como ya lo dijimos, con buena afluencia de transporte público urbano, ideal para un fácil acceso de todos los usuarios y ciudadanía en general. El valor del canon mensual es $ 21.500.000, lo entrega con las adecuaciones solicitadas por la entidad para el funcionamiento de los despachos en mención.

Adicional a lo anterior Se realizaron visitas a diferentes zonas de Valledupar en las cuales no se obtuvo resultados positivos, teniendo en cuenta que son escasos los inmuebles con las especificaciones técnicas exigidas, se visitaron los inmuebles que se detallan en fotografías y los espacios no son suficientes



Para determinar cuál es la mejor opción para la entidad, debemos traer a colación lo instruido por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial mediante Memorando DEAJIFM21-453:

> *1. Los inmuebles que hayan de arrendarse ya deben poseer infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos. De manera preferente, deben contar también con infraestructura y equipos de red inalámbrica.*
> *2. De manera preferente, estos inmuebles deben contar con red regulada de energía eléctrica para evitar daños ante variaciones de la corriente eléctrica.*
> *3. De igual manera, se debe preferir edificaciones que ya cuenten con infraestructura de continuidad de energía eléctrica (Planta eléctrica, UPS); de lo contrario no puede haber funcionamiento de la infraestructura tecnológica en caso de interrupciones de energía.*

Así las cosas, en cuanto a la opción más favorable para la entidad y considerando las restricciones presupuestales, el Plan de Austeridad del Gasto y las Directivas presidenciales sobre austeridad del gasto, en especial sobre arrendamiento de bienes inmuebles, así como las recomendaciones de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial (Memorando DEAJIFM21-453), tenemos que la mejor alternativa es continuar en el inmueble actual.

Así mismo, por las condiciones del mercado y el sector, es evidente que por la ubicación del inmueble, los acabados, espacios, metros cuadrados y demás aspectos, se encuentra dentro de un precio justificado, tratándose de un inmueble que se encuentra ubicado en el mismo edificio donde funciona actualmente el Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes de Valledupar, entre otros; igualmente, el propietario ha realizado ajustes al inmueble según los requerimientos que le ha realizado la entidad.

Frente al espacio debe indicarse que cuenta con áreas de conexión, pasillos, baños para público, áreas de archivo, parqueaderos y demás espacios necesario suficientes para el buen funcionamiento de la sede de los Juzgado 001 Penal del Circuito para Adolescentes Valledupar, Juzgado 001 Municipal Penal Adolescente Valledupar, Juzgado 002 Penal Adolescente Municipal Valledupar, Centro Servicios Administrativos Penal Adolescentes Valledupar Auxiliares O Judicantes.

Por lo anterior y con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento de los Juzgados en mención, se recomienda arrendar las oficinas ubicadas en Calle 16 No. 9 - 30 - Cuarto Piso del Edificio Caja Agraria; propiedad del señor Jorge Araujo Mendoza.

La propuesta económica realizada por Jorge Araujo Mendoza, tiene un valor de canon de mensual en la suma de VEINTI UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($21.500.000), incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. Por lo que el contrato se estima celebrar por un plazo de 5 meses y 15 días, ascendiendo a un valor total de CIENTO DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE ($118.250.000).

2.8 RIESGOS

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgos realizado (ver anexo), la entidad no exigirá ninguna garantía a cargo del arrendador:

No obstante, el arrendador para efectos de la suscripción del contrato, deberá aportar certificado o póliza que acredite que el inmueble objeto del contrato se encuentra debidamente asegurado.

2.9 CONCLUSIÓN

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar analizó desde diferentes ópticas el comportamiento del sector donde se desenvuelve económicamente potenciales proveedores de los bienes inmuebles que requiere la entidad. Este análisis incluyó aspectos técnicos, regulatorios, comerciales, jurídicos, económicos, así como las contrataciones desarrolladas por la Rama Judicial con similar objeto al de la convocatoria ahora pretendida.

Teniendo en cuenta la oferta inmobiliaria del municipio, el Plan de Austeridad del Gasto y las directivas sobre arriendo de inmuebles, se determinó que:

- El sector inmobiliario de la ciudad de Valledupar no tiene la oferta de inmuebles suficiente para satisfacer las necesidades y las características de espacio y especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento de la sede de los Juzgado 001 Penal del Circuito para Adolescentes Valledupar, Juzgado 001 Municipal Penal Adolescente Valledupar, Juzgado 002 Penal Adolescente Municipal Valledupar, Centro Servicios Administrativos Penal Adolescentes Valledupar Auxiliares O Judicantes.
- La entidad solicitó a diferentes personas naturales y jurídicas que ofertaran inmuebles que pudieran servir para satisfacer la necesidad de la entidad.
- Se recibieron 3 alternativas con espacios y ubicación favorable a la entidad.
- La Dirección Ejecutiva de Administración judicial a través de Memorando DEAJIFM21-453 instruyó (1) que l*os inmuebles que hayan de arrendarse ya deben poseer infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos. De manera preferente, deben contar también con infraestructura y equipos de red inalámbrica.*
- La opción más recomendable para la entidad (costo-beneficio) es tomar en arriendo el inmueble, ubicado en la Calle 16 No.9-30 - Cuarto Piso del Edificio Caja Agraria, ofertado por el señor Jorge Araujo Mendoza.

En ese orden de ideas, el resultado de los diferentes componentes abarcados por este estudio, servirán de insumo para la elaboración del documento de estudios previos, de que trata el artículo 2.2.1.1.2.1.1 de Decreto 1082 de 2015, teniendo en cuenta la inclusión en tales cuerpos documentales de los requisitos habilitantes contenidos en el artículo 5 de la Ley 1150 y desarrollados en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, con el propósito que exista coherencia, proporcionalidad y razonabilidad en la exigencia de los mismos, facilitando a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar-Cesar seleccionar la oferta más favorable, en términos de selección objetiva, para la escogencia del proveedor.

Elaboró	**SILVANA DAZA DAZA** Profesional Universitario Área Administrativa y Financiera	