1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones	Versión y fecha	SECOP II, versión 17 de 13/12/2023
Tipo de Presupuesto Asignado	Funcionamiento	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Anual de Adquisiciones	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.	
Código BPIN No.	N/A	

2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN	
Fecha de elaboración del estudio previo	Diciembre 2023
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Karen Liceth Guerra Mejía
Unidad de Origen	Área Administrativa y Financiera
Marco Lógico	N/A
Acuerdo de aprobación plan de inversiones No y fecha	N/A

3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (De conformidad con lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, este último modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y el Artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015)

3.1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación.	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. En este sentido, se debe garantizar de manera oportuna y eficaz, las condiciones adecuadas para la eficiente prestación del servicio de administración de justicia en los Departamentos del Cesar y Guajira. Por la naturaleza de sus funciones y su misión constitucional, la Rama Judicial oferta servicios que potencialmente impactan 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. En virtud de la necesidad de arrendar inmuebles para el funcionamiento de diferentes despachos judiciales, la DESAJ Valledupar elevó a través de oficios DESAJVAO23-544 y DESAJVAO23-701 fechados de marzo 31 y mayo 12 de la presente anualidad respectivamente, solicitud a la DEAJ de autorización de vigencias futuras para contratos de arrendamiento 2023-2024, obteniéndose la misma a través de memorando DEAJPLM23-294 de 22 de junio de 2023. 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 con las cotizaciones recibidas la entidad realizó estudio de mercado y análisis del sector a fin de establecer si existe inmueble que cumpla con las características y condiciones técnicas mínimas requeridas para ser tomado en arrendamiento y que además resulte más beneficioso en términos económicos y de comodidad del personal que ahí labore.

De acuerdo a lo arrojado en el estudio del sector, la oferta más favorable para la entidad considerando presupuesto existente, lo dispuesto en el Plan de Austeridad del Gasto vigente, así como las recomendaciones de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial (Memorando DEAJIFM21-453); resulta la ofrecida por propietario del inmueble ubicado en la Calle 16 No 9 - 30 cuarto piso Edificio Caja Agraria.

Así las cosas, y teniendo en cuenta las razones expuestas en líneas anteriores, la Junta de Contratación - Comité Estructurador y Evaluador de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, recomiendan al Director Ejecutivo Seccional que se adelante la contratación del inmueble mencionado.

La necesidad que la entidad pretende satisfacer se enmarca en cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2023-2026 y responde a políticas de eficiencia y eficacia de la entidad garantizando el ejercicio eficaz, oportuno y accesible a la administración de justicia, en condiciones de seguridad para los servidores judiciales y usuarios.

La presente contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, debidamente publicado en SECOP II.

3.2. Objeto contractual.

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.

3.2.1. Clasificación UNSPSC.

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del proceso de contratación, es la siguiente:

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

3.2.2. Especificaciones del Objeto Contractual.

La entidad requiere un inmueble con capacidad para albergar un (1) Juzgado Promiscuo municipal, con la siguiente especificación:

Descripción cargos área	Tipología	Área detrabajo requerida por cargo (Mt2)	Cantidad	Área totalrequerida*
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**

Así las cosas, de acuerdo a lo que reflejó el análisis del sector y a lo indicado en el acápite de la necesidad contemplado en el presente estudio, se requiere arrendar el inmueble ubicado en la Calle 16 No 9 - 30 cuarto piso Edificio Caja Agraria (694.8 Mt2), el cual cuenta 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.

Durante la ejecución del contrato, el contratista deberá tener en cuenta lo siguiente:

<table>
<tr><td></td><td>1. En caso de que la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- Dirección seccional de Administración Judicial de Valledupar, no requiera continuar con el arrendamiento del inmueble antes del término establecido en el contrato de arrendamiento, podrá dar por terminado el mismo, caso en el cual le informará al arrendador con un mes de anticipación.
2. En caso de que la Nación - Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar, requiera realizar adecuaciones adicionales al inmueble, la entidad podrá ejecutarlas, previa aprobación por parte del arrendador, y las mismas podrán ser retiradas por la Entidad a la finalización del contrato.
3. Mantener al día el amparo de las pólizas presentadas.</td></tr>
<tr><td>3.3. Obligaciones del Contratista.</td><td>El arrendador se obliga a:

1. Mantener en el inmueble los bienes y usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar, durante todo el término del contrato, el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura.
2. Librar a la Nación- Consejo Superior de la Judicatura de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
3. Otorgarle a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato.
4. Presentar oportunamente la factura del mes vencido correspondiente, junto con el certificado de pago al Sistema General de Seguridad Social.
5. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble, cuando haya lugar.
6. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día.
7. Realizar las reparaciones necesarias que surjan durante la ejecución del contrato de arrendamiento, por el desgaste natural del mismo, o las adecuaciones que sean prioritarias para el funcionamiento de las dependencias que se ubiquen en el inmueble, debidamente coordinadas con el supervisor del contrato, teniendo en cuenta procedimientos y horarios que apruebe la Nación- Consejo Superior de la Judicatura.
8. Mantener el inmueble amparado con póliza de seguros durante toda la vigencia del contrato.
9. Las demás obligaciones relacionadas con la naturaleza del contrato.

NOTA 1: El personal que el arrendador ocupe en la ejecución del contrato no tendrá ninguna vinculación laboral, civil ni comercial con la Nación- Consejo Superior de la Judicatura. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo del arrendador.

NOTA 2. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN- Con la suscripción del contrato el CONTRATISTA se obliga a prestar apoyo a la acción del Estado Colombiano, para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas y en este contexto asume explícitamente entre otros, los siguientes compromisos, sin perjuicio de la obligación de cumplir la Ley Colombiana, especialmente la Ley 1474 de 2011:

1. No ofrecer ni dar dádivas o sobornos, y ninguna otra forma de halago o dádiva a ningún funcionario público en relación con su contrato.
2. No celebrar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en el presente proceso contractual.</td></tr>
<tr><td>3.3.1. Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo</td><td>El Consejo Superior de la Judicatura a través del Acuerdo PSAA16-10560 del 11 de agosto de 2016, adoptó la Política para el Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo para la Rama Judicial, a cuya implementación se debe comprometer el futuro contratista.</td></tr>
<tr><td>3.3.2. Obligaciones en materia ambiental</td><td>De conformidad con el Sistema Integrado Gestión y Control de la Calidad y del Medio Ambiente – SIGCMA, se deberán cumplir con las siguientes obligaciones ambientales:

1) En el desarrollo de actividades en las instalaciones de la Rama Judicial, deberán realizar la adopción e implementación del Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial adoptado por el acuerdo PSAA14-10160 de junio de 2014.

De forma especial, todas las actuaciones del contratista deberán adecuarse a lo estipulado en la matriz de requisitos ambientales para adquisiciones y servicios de la Rama Judicial, en especial de las actividades de Alquiler y arrendamiento de inmuebles:

<table>
<tr><th>Actividad</th><th>Bienes y/o Servicios</th><th>Aspectos Ambientales</th><th>Requisitos</th></tr>
<tr><td>Alquiler y arrendamiento</td><td>Inmuebles</td><td>Consumo de agua
Consumo de energía
Generación de residuos aprovechables y no aprovechables</td><td>1. Garantizar que los muros internos y techos de los predios sean de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural.
2. Garantizar que los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, cuenten con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso
3. Garantizar que, en las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) sean independientes en cada área donde existan puntos</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

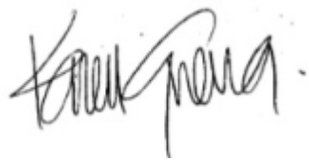
<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td>Generación de residuos peligrosos</td><td>hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas.
4. Garantizar que los sistemas de iluminación sean ahorradores (de alta eficiencia) “Bombillas o lámparas ahorradoras” dando cumplimiento al Decreto 2331 de 2007, Decreto 895 de 2008 y a la Resolución 180606 del 28 de abril de 2008 emitida por el Ministerio de Minas y Energía.
5. Garantizar que los circuitos de iluminación sean independientes y sectorizados con el fin que los funcionarios, contratistas y participantes utilicen la iluminación requerida en los puestos de trabajo o actividades dentro de la unidad operativa
6. Garantizar que el cuarto de almacenamiento de residuos sólidos de cumplimiento a los parámetros establecidos para los sistemas de recolección de conformidad al decreto 2981 de 2013, teniendo así un espacio de uso independiente para la Entidad en el cual se pueda controlar la entrada y salida del personal de aseo y/o recuperador de oficio de la Secretaria Distrital de Integración Social.
7. Garantizar la implementación de ciclo parqueaderos dando cumplimiento al Acuerdo Distrital 236 de 2006 "Por el cual se adecuan ciclo parqueos en las instituciones públicas que prestan atención al público en el Distrito Capital”, conforme al cual “Las entidades públicas del Distrito Capital deberán acondicionar un espacio en sus parqueaderos que ofrezca seguridad para parquear bicicletas, de acuerdo a los recursos disponibles y a la capacidad instalada”.
8. Garantizar el uso de las áreas comunes para el desarrollo de actividades relacionadas con la(s) actividad(es) ambiental(es) establecida(s) por la Rama Judicial</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>**3.4. Obligaciones del Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar.**</td><td>Además de los derechos y obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato, la Nación - Consejo Superior de la Judicatura se obliga a:
1. Destinar el inmueble que se recibe en arriendo, para el funcionamiento de despacho, archivo y/o salas de audiencias relacionadas con el objeto del contrato.
2. Pagar al arrendador el valor monetario del contrato a celebrar de conformidad con lo estipulado en el mismo.
3. Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo.
4. Realizar por su cuenta las adecuaciones útiles sin detrimento del inmueble.
5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que declare haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo, sobre lo cual se podrá dejar constancia en acta que suscriban las partes.
6. Cancelar mensualmente los servicios públicos a que haya lugar por uso del inmueble durante la ejecución del contrato (Energía eléctrica, acueducto y alcantarillado).
7. Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato.</td></tr>
<tr><td>**3.5 Modalidad de selección, justificación y fundamentos jurídicos.**</td><td>El contrato que se pretende celebrar es un contrato de arrendamiento de inmueble. 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; igualmente se aplicarán las normas pertinentes y concernientes al acuerdo de voluntades entre las partes establecidas tanto en el Código Civil como en el Código de Comercio que llegaren a ser aplicables y, tomando como única consideración las condiciones del mercado.</td></tr>
<tr><td>**3.6. Valor estimado del contrato.**</td><td>El valor estimado del contrato es la suma de **CIENTO DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE ($118.250.000).**</td></tr>
<tr><td>**3.7. Certificado de disponibilidad Presupuestal.**</td><td>La contratación está respaldada presupuestalmente así:
<table>
<tr><th colspan="5">VIGENCIA 2023</th></tr>
<tr><th>Unidad</th><th>No. CDP</th><th>Fecha</th><th>Valor</th><th>Valor a afectar</th></tr>
<tr><td>27-01-08-010</td><td>12023</td><td>2023-03-31</td><td>$583.092.502</td><td>$10.750.000</td></tr>
<tr><th colspan="5">VIGENCIA 2024 (VIGENCIAS FUTURAS)</th></tr>
<tr><th colspan="2">Unidad</th><th>MEMORANDO AUTORIZACION</th><th>Valor</th><th>Valor a afectar</th></tr>
<tr><td colspan="2">27-01-08-010</td><td>DEAJPLM23-294 de 22/06/2023</td><td>$2.982.480.880</td><td>$107.500.000</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>**3.8. Forma de Pago del Contrato**</td><td>La Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar cancelará al arrendador el valor del contrato en nueve pagos así: La suma anterior será cancelada por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial en moneda legal colombiana, en seis (6) pagos descritos así: un (1) pago a razón de DIEZ MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($10.750.000) M/CTE correspondiente a 15 días de la vigencia 2023 y cinco (5) pagos correspondiente cada uno a VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($21.500.000) M/CTE vigencia 2024; incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley.</td></tr>
</table>

	Lo anterior previa presentación de la factura o cuenta de cobro, certificado o soporte de pago al Sistema General de Seguridad Social cuando el valor del canon de arrendamiento sea igual o superior a un salario mínimo mensual legal vigente y el cumplido expedido por el supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente punto se sujetarán a los recursos que la Dirección General de crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público sitúe a la Entidad.
3.9. Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial	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), las cuales se presentan en el estudio de mercado publicado como anexo dentro del expediente electrónico. (VER ANEXO ESTUDIO DE MERCADO). Para determinar cuál es la mejor opción para la entidad, se tuvo en cuenta 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 la inmediatez con que se requiere la continuidad de la prestación del servicio, se tiene que de acuerdo a costo, ubicación, disposición de realizar adecuaciones inmediatas, así como el cumplimiento frente a recomendaciones de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial (Memorando DEAJIFM21-453) la mejor alternativa (costo-beneficio) es la oferta del inmueble ubicado en la Calle 16 No 9 - 30 cuarto piso Edificio Caja Agraria, tal como se indica en análisis del sector.
3.10. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE	
3.10.1. REQUISITOS HABILITANTES.	
3.10.1.1. Capacidad Jurídica	El oferente deberá aportar la siguiente documentación, para efectos de suscribir el contrato: • Carta de presentación de la propuesta suscrita por el proponente o representante legal del proponente. • Copia de cédula de ciudadanía del proponente, si es persona natural, y certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, si es persona jurídica. • Certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del arrendamiento, con vigencia no mayor a tres (3) meses. • Certificado reciente de entidad Bancaria donde conste el nombre de la cuenta habiente, número de identidad, número de cuenta y estado actual de cuenta (activa SI o NO). • Certificados de antecedentes, procuraduría, contraloría, medidas correctivas PONAL. • Formato de Beneficiario Cuenta debidamente diligenciado. • Paz y Salvo Impuestos y valorización. • Certificado o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado. La Nación – Consejo Superior de la Judicatura consultará en las páginas web de la Contraloría General de la República, la Procuraduría General de la Nación, la Policía Nacional los antecedentes fiscales, disciplinarios y el certificado de antecedentes judiciales de la persona que presente la propuesta o del representante legal de la persona jurídica que la presente. Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en la solicitud de oferta.

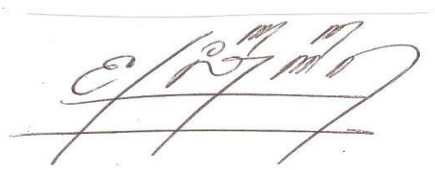
3.10.1.2. Interventoría o Supervisión	La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar designará a un supervisor, para que por su conducto se ejerza la supervisión del contrato y se vele por el adecuado cumplimiento y ejecución de las obligaciones contractuales. El supervisor ejercerá de conformidad con el procedimiento establecido en el Sistema Integrado de Gestión de Calidad y Medio Ambiente para la Rama Judicial. El supervisor tendrá entre otras las siguientes funciones: a) Desarrollar las labores de vigilancia y control respecto a la ejecución del objeto contractual exigiendo el cumplimiento de términos y plazos establecidos. b) Informar a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial respecto del incumplimiento parcial o total por parte del contratista. c) Suscribir la respectiva certificación de recibo a satisfacción del servicio objeto de este contrato. d) Realizar el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, jurídico durante la ejecución del contrato. e) Proyectar para la firma del ordenador del gasto el Acta de Liquidación del contrato. f) Las demás inherentes a las funciones de supervisión.
3.11. Criterios de seguimiento al objeto contractual, indicadores de medición y satisfacción	Con miras a hacer seguimiento al objeto de la contratación, el supervisor del contrato designado por el Director Ejecutivo Seccional, no solo hará seguimiento a las obligaciones contractuales, sino que adelantarán: - *Encuestas periódicas*, para determinar la satisfacción de los usuarios internos y externos frente a las instalaciones arrendadas; en dichas encuestas se sondearán aspectos tales como: calidad de las instalaciones, condiciones de las paredes, sistemas eléctricos, de iluminación, ventilación, espacio, ubicación, entre otros. En este instrumento, la calificación y su resultado se determinará así: (Número de encuestas calificadas como buena o excelente / número total de encuestas realizadas) x 100 o Se considerará un resultado menor a 60% como malo. o Igual o mayor a 60% y menor a 75% se considerará como regular. o Mayor a 75% y menor a 90% se considerará como bueno. o Los resultados iguales o superiores a 90% se considerarán como excelente. En los casos que la evaluación arroje resultados “malo” o “regular”, se requerirá al contratista para que adopte medidas urgentes, según las deficiencias encontradas, con miras a la mejora de las instalaciones, o, de ser el caso, la entidad adelante las mejoras necesarias, dentro de las responsabilidades contractuales. - *Visitas periódicas aleatorias* a las diferentes sedes, con el fin de verificar que las instalaciones mantengan los requerimientos mínimos de la entidad, se hayan realizado las adecuaciones que se hubiesen solicitado dentro del marco de las obligaciones contractuales, y en general, que permita la buena prestación del servicio en estricto cumplimiento de requisitos ambientales, entre otros. Estas visitas deberán realizarse con una periodicidad mínima trimestral. Los resultados de las encuestas y las visitas serán remitidos al contratista, para que adopte las medidas pertinentes, si así se requiriera, e igualmente al Área de Asistencia Legal para que obren dentro de la carpeta del contrato. Estos resultados servirán de base para la calificación final del contratista y se dejará consignado en la *ficha técnica de evaluación y revaluación de contratista* y el *acta de terminación del contrato*, en el marco del Sistema Integrado de Gestión de la Calidad y el Medio Ambiente.
3.12 Plazo y lugar de Ejecución del Contrato	**3.12.1. Lugar de ejecución.** El lugar de ejecución del contrato será en el Municipio de Valledupar -Cesar, en la dirección del inmueble tomado en arriendo, ubicado en la Calle 16 No 9 - 30 cuarto piso Edificio Caja Agraria. **3.12.2. Duración del contrato.** El término de duración del contrato será de **5 MESES Y 15 DIAS** contados a partir de la expedición del registro presupuestal y la indicación del inicio en la plataforma SECOP II.

3.13. Liquidación del Contrato	Para todos los efectos, la liquidación de contrato se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 11 Ley 1150 de 2007. El contrato resultante de este proceso, será objeto de liquidación por acuerdo de las partes contratantes dentro de un término máximo de cuatro (4) meses contados desde la fecha de terminación del plazo de ejecución del mismo, o de la fecha de expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o de la fecha del acuerdo que la disponga.
3.15. Constancia del cumplimiento del deber de análisis del sector por parte de las entidades estatales.	La entidad, de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, procedió verificar las condiciones del mercado inmobiliario, analizó y comparó las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento. (Ver anexo Estudio del Sector inmobiliario).

4. RESPONSABLES DEL ESTUDIO.

ELABORÓ	**KAREN LICETH GUERRA MEJIA** Profesional Universitario Grado 9 Área administrativa y financiera	

5. JUNTA DE CONTRATACIÓN Y COMITÉ ESTRUCTURADOR DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN (Resolución No. 7025 de 31 de diciembre de 2019 - Manual de Contratación Dirección Ejecutiva de Administración Judicial)

Junta de Contratación y Comité Estructurador y Evaluador	**KISHAY MERELLYS TRESPALACIOS RODRIGUEZ** Coordinadora Área de Asistencia Legal	
	EDWIN FIGUEROA COLMENARES Coordinador área Administrativa y financiera	
	ALCIDES ENRIQUE OROZCO GUTIERREZ Jefe de Oficina Judicial	
	SILVANA DAZA DAZA P.U Área Administrativa y Financiera (quien genera la necesidad)	

ANEXO. MATRIZ DE RIESGO.

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del	Responsable por implementar el	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Variaciones en la legislación tributaria, creación de nuevos impuestos	Afecta el equilibrio contractual, aumento de costos no contemplados en el contrato	1	1	1	Riesgo bajo	Entidad y Contratista	Asignación porcentual: menos del 50%, el arrendador asume el 100%; más del 50%, el arrendador y la entidad asumen cada uno el 50%	1	1	2	Riesgo bajo	NO	Entidad y Contratista	A partir de la suscripción del acta de inicio	Finalización del contrato	Consulta medios de información sobre trámite de cambios tributarios	Mensual
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Daño estructural, hidráulico o eléctrico que impida el uso y goce del inmueble.	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones. Pérdida de recursos.	2	2	2	Riesgo bajo	Entidad y Contratista	Adecuación y mantenimiento permanente – El propietario aporta póliza.	2	2	2	Riesgo bajo	SI	Entidad y Contratista	Fecha inicial de ejecución del contrato.	Finalización del contrato	Inspecciones permanentes	Mensual
3	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	Ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción. Reubicación y búsqueda de un nuevo inmueble.	3	5	6	Riesgo alto	Contratista	Hacer efectiva la póliza de cumplimiento	1	2	5	Riesgo bajo	SI	Contratista	Una vez se presente el riesgo	Una vez que se haya podido llegar a un acuerdo con el arrendatario.	Informe de supervisión	Mensual
4	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Insuficiencia de la planta física para la adecuada ejecución del contrato	Desconocimiento de las necesidades de espacios y su adecuación para la ejecución del contrato	1	2	3	Riesgo bajo	Entidad	utilizar eficazmente cada uno de los espacios del inmueble, validar formas de manejo de archivo frene a el manejo de volumen, buscar otro predio	1	1	2	Riesgo bajo	NO	Entidad	Una vez se presente el riesgo	una vez se haya finalizado el tratamiento o control estipulado	Informe de supervisión	Mensual
5	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Cesión del contrato por parte del contratista sin previa autorización de la Entidad	Inadecuada ejecución del contrato por parte del contratista	1	2	3	Riesgo bajo	Contratista	La Entidad deberá realizar la modificación contractual, realizando la cesión de contrato para continuar con el servicio.	1	1	2	Riesgo bajo	NO	Entidad	Una vez se presente el riesgo	una vez se haya finalizado el tratamiento o control estipulado	Informe de supervisión	Mensual
6	General	externo	Contratación	Regulatorio	No legalización del contrato por parte del contratista	Retraso en el inicio de la contratación	1	1	2	Riesgo	Entidad	Establecer claramente los términos del contrato	1	1	2	Riesgo bajo	NO	Entidad	Una vez se presente el riesgo	Al recibir los términos de la legalización	Planeación de la contratación	a la suscripció