ESTUDIO DE CONVENIENCIA

La Dirección Seccional de Administración Judicial Cundinamarca - Amazonas, en nombre de la Nación -Consejo Superior de la Judicatura- procura adelantar un proceso de contratación directa para suscribir contrato de arrendamiento para la unificación en una misma sede judicial, salas de audiencia y archivo de los juzgados de Chía - Cundinamarca, municipio de competencia administrativa de la Dirección Seccional de Cundinamarca - Amazonas.

Nota: Teniendo en cuenta los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 modificado por artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en cumplimiento del principio de transparencia en la actividad contractual, Ley 1150 parágrafo 1° artículo 2º y en desarrollo del Decreto 1082 de 2015, así como la información requerida en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y de las Direcciones Seccionales, aprobado mediante la Resolución No. 7025 del 31 de diciembre de 2019, expedida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, se procede a realizar el siguiente estudio de conveniencia bajo la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA.

ESTUDIOS DEL SECTOR
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA DE 2024

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca - Amazonas, teniendo en cuenta los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 modificado por artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en cumplimiento del principio de transparencia en la actividad contractual, Ley 1150 parágrafo 1° artículo 2º y en desarrollo del Decreto 1082 de 2015, en donde se señala el deber de análisis de la entidad estatal en realizar el estudio del sector, de acuerdo con la información requerida en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y de las Direcciones Seccionales, aprobado mediante la Resolución No. 7025 del 31 de diciembre de 2019, expedida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, se procede a realizar el siguiente estudio del sector bajo la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA.

A. Aspectos Generales
B. Estudio de la Oferta
C. Estudio de la Demanda.

1. ASPECTOS GENERALES[1]

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el Consejo Superior de la Judicatura debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional técnica y de análisis de riesgo. La Entidad debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

El presente documento orienta la adquisición de bienes, obras y servicios cubriendo de esta manera futuros riesgos de calidad, cantidad y plazo de ejecución del objeto contractual.

2. ASPECTO ECONÓMICO

El arrendamiento de inmuebles se encuentra principalmente vinculado al sector inmobiliario. Esta actividad económica abarca el alquiler de viviendas, locales comerciales y otros tipos de propiedades inmuebles. Aunque inicialmente no se considera una actividad económica en sí misma, existen requisitos específicos que, cuando se cumplen, permiten clasificar el arrendamiento de inmuebles como tal. Estos requisitos incluyen tener un local exclusivamente destinado a la gestión de la actividad. En resumen, aunque el arrendamiento de inmuebles es parte del sector inmobiliario, su consideración como actividad económica depende de ciertos factores específicos, entre los que se encuentra la destinación de este como tal.

El sector inmobiliario en Colombia ha experimentado desafíos significativos en los últimos años. Según Camacol (Cámara Colombiana de la Construcción), las cifras del mercado de la vivienda en el año 2023 reflejaron una disminución en las ventas de nuevas unidades en comparación con el año 2022. Las ventas cayeron un 46%, lo que se traduce en 107,000 casas y apartamentos menos.

Sin embargo, algunas tendencias clave que se esperan en el sector vivienda en Colombia para 2024:

[1] https://www.cvn.com.co/cuales-son-los-sectores-economicos-de-colombia/

Transformación tecnológica: La digitalización y la adopción de tecnologías avanzadas seguirán siendo impulsores del cambio en el sector. La experiencia del usuario y la eficiencia operativa mejorarán a través de soluciones digitales.

Urbanización inteligente: Las ciudades inteligentes y la integración de tecnologías digitales en la gestión urbana serán fundamentales. Esto incluye aspectos como la movilidad sostenible, la gestión eficiente de recursos y la conectividad.

Modernización: La renovación de viviendas usadas será una característica importante. Los compradores estarán interesados en propiedades que se han actualizado y modernizado para satisfacer sus necesidades.

Inversiones en propiedades para arrendar: Se espera que las inversiones en propiedades destinadas al alquiler sigan en aumento. Este segmento desempeña un papel crucial en la estabilidad económica y el bienestar de las familias colombianas.

A pesar de los desafíos actuales, el sector inmobiliario está buscando adaptarse y encontrar oportunidades en medio de la complejidad económica. La inversión en vivienda sigue siendo una prioridad, y se espera que las tendencias mencionadas contribuyan a su evolución en los próximos años.

2.1. Producto Interno Bruto (PIB)

En el mes de diciembre de 2023, el IPC registró una variación de 9,28% en comparación con diciembre de 2022. En el último año, las tres divisiones que se ubicaron por encima del promedio nacional fueron Transporte (15,42%), Restaurantes y hoteles (13,22%), Bebidas alcohólicas y tabaco (11,95%), entre tanto, las tres divisiones que se ubicaron con el promedio más por debajo del promedio nacional fueron Prendas de vestir y calzado (5,23%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,00%) y, por último, Información y comunicación (0,12%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2022 - 2023

		2022		2023	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Transporte	12,93	11,59	1,49	15,42	1,96
Restaurantes y hoteles	9,43	18,54	1,84	13,22	1,38
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	8,37	0,14	11,95	0,20
Educación	4,41	5,98	0,24	11,41	0,43
Bienes y servicios diversos	5,36	13,09	0,69	10,08	0,53
Salud	1,71	9,53	0,16	9,49	0,16
TOTAL	100,00	13,12	13,12	9,28	9,28
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,94	2,25	9,26	2,84
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,10	18,25	0,73	8,04	0,37
Recreación y cultura	3,79	8,36	0,30	7,10	0,24
Prendas de vestir y calzado	3,98	11,22	0,38	5,23	0,17
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	27,81	4,88	5,00	0,99
Información y comunicación	4,33	0,25	0,01	0,12	0,00

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

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Transporte, Restaurantes y hoteles, Alimentos y bebidas no alcohólicas y Bienes y servicios diversos, las cuales en conjunto contribuyeron con 7,17 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

2.2. IPC - Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

El arriendo de vivienda se clasifica en la variaciones y contribuciones de subclases del IPC, para diciembre de 2023 en comparación con diciembre de 2022, las tres variaciones anuales de las subclases que más aportaron al índice total fueron: combustibles para vehículos (44,80%), electricidad (20,74%) y comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (14,84%), la subclase que nos atañe en el presente estudio el arriendo efectivo[2], tuvo una contribución variable del 7,64%.

Cuadro 2. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Diciembre 2023

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Combustibles para vehículos	44,80	1,14
Arriendo imputado	7,50	0,95
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio, medios de transporte, máquinas expendedoras, puestos móviles, y lugares de esparcimiento; se incluyen también las contratadas por encargo, para llevar y por servicio a domicilio	12,93	0,91
Electricidad	20,74	0,71
Arriendo efectivo	7,64	0,71
Transporte urbano (incluye tren y metro)	11,51	0,50
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio, puestos móviles, lugares de esparcimiento, para llevar y por servicio a domicilio	14,84	0,32
Suministro de agua	9,85	0,19
Productos de limpieza y mantenimiento	11,77	0,17
Leche	12,23	0,17

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.

Es pertinente indicar que de acuerdo con las proyecciones del DANE el incremento anual del canon de arrendamiento de vivienda urbana para el 2024 puede incrementar en 9.28%, en comparación con el valor del canon del 2023.

3. ESTUDIO DE MERCADO

3.1. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y DEMANDA

El presente análisis se realiza de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 "Arrendamiento de bienes inmuebles[3]." del Decreto 1082 del 2015.

Es pertinente indicar que el objetivo principal del presente estudio es lograr identificar las mejores opciones en cuanto a la disponibilidad de inmuebles que cumplan o se acerquen a las condiciones mínimas y necesarias para el establecimiento y/o traslado para unificación de las sedes judiciales de los despachos a cargo administrativo de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca -Amazonas.

Actualmente la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas no cuenta con espacios físicos propios para el establecimiento adecuado de los despachos judiciales en el municipio de Chía, por este motivo y con el propósito de dar cabal cumplimiento al objeto contractual, se analizará y comparará el sector inmobiliario del municipio de Chía, teniendo en cuenta las condiciones en las que el mercado contrata en cuanto a requisitos económicos, técnicos y presupuestales.

---

[2] El **arriendo efectivo** es una relación contractual entre dos partes: el **arrendador** y el **arrendatario**. En este acuerdo, el arrendador cede temporalmente un bien o servicio al arrendatario. A cambio, el arrendatario debe realizar una **contraprestación económica.**

[3] *"Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

3.1. 1. OFERTA

VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL MUNICIPIO DE CHÍA – CUNDINAMARCA, EN EL CUAL LA DIRECCIÓN SECCIONAL REQUIERE INMUEBLES.

Haciendo referencia a las tendencias clave esperadas en el sector vivienda en Colombia para 2024, como es la transformación tecnológica y la urbanización inteligente, esta Dirección Seccional de Administración Judicial realizó una verificación en los valores del canon de arrendamiento a pagar en inmuebles con área y características similares al que se pretenden arrendar, validación del mercado efectuada a través de páginas de internet como metro cuadrado, finca raíz y visita en sitio del personal administrativo de la seccional.

Las características mínimas deben estar dadas por un área amplia y suficiente que garantice un espacio de movilización mínimo de 2 m² independiente de mobiliario y equipos de trabajo, con una altura del techo igual o superior a los 2,40, de fácil acceso para la población discapacitada y la población en general, con acceso a sanitarios; condiciones adecuadas para el correcto funcionamiento de un juzgado. Así mismo, el que los inmuebles cuenten con servicios adicionales a los mínimos como los son: el servicio de vigilancia, ingreso 24/7, adecuaciones básicas de seguridad (escaleras de emergencia, ascensores, zonas de evacuación para emergencias, etc.), adiciones que darán valor agregado a las características de los inmuebles a contratar por parte de esta seccional.

Una vez efectuada la búsqueda de inmuebles en el distrito judicial de Cundinamarca, se obtuvo los siguientes resultados:

PROPUESTA NUEVA ERA SOLUCIONES

Propuesta Económica Oficinas Juzgados y Salas de Audiencia – Sede Chia Cundinamarca

Localización General



Propuesta Oficinas Juzgados y Salas de Audiencia Chía Cundinamarca			
Descripción Área	**M2**	**Valor m2 Antes de Iva**	**Valor Canon Antes de Iva**
Oficina Juzgado # 1	61,56	110.000	6.771.600
Oficina Juzgado # 2	61,56	110.000	6.771.600
Oficina Juzgado # 3	60,64	110.000	6.670.400
Oficina Juzgado # 4	63,43	110.000	6.977.300
Oficina Juzgado # 5	63,43	110.000	6.977.300
Sala de Audiencia # 1	42,27	110.000	4.649.700
Sala de Audiencia # 2	46,71	110.000	5.138.100
Sala de Audiencia # 3	37,87	110.000	4.165.700
Oficina Archivo	27,01	110.000	2.971.100
Valor Canon Antes Iva:	**464,48**		**51.092.800**

Las oficinas están ubicadas en un Centro Comercial del Municipio de Chía y están incluidas las siguientes opciones:

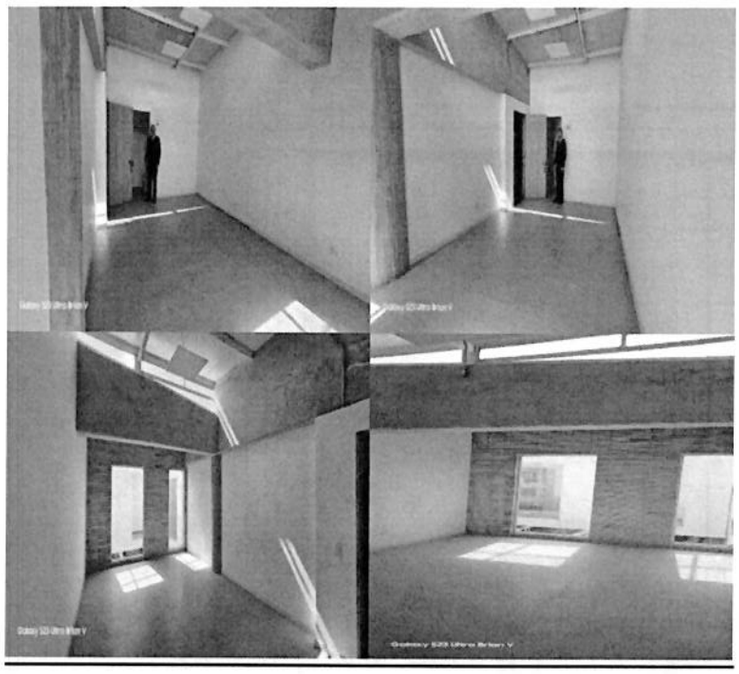
1. La administración está incluida en el valor del canon de arrendamiento.
2. Se incluyen 5 parqueaderos en el sótano del C.C.
3. Todas las oficinas están ubicadas en el tercer piso del C.C.
4. Acceso al tercer piso en ascensor o escaleras amplias.
5. Baños en zonas comunes hombres, mujeres y discapacitados.
6. Vigilancia privada 7*24 en el C.C. zonas comunes.
7. Sistema de cámaras de vigilancia 7*24 en el C.C. zonas comunes.
8. Tanque de reserva agua potable "capacidad 1 semana".
9. Todas las oficinas cuentan con baño privado.
10. Servicio de agua, cada oficina cuenta con medidor independiente.
11. Servicio de energía, la administración del C.C. está realizando actualmente el proceso con ENEL para independizar la red de cada local y poder contar con un medidor independiente, actualmente la Administración realiza el cobro del servicio de acuerdo con el coeficiente de cada una de las oficinas. 1
12. Oficinas nuevas para estrenar. Nota Importante: Para bienestar de la Dirección Seccional de Administración Judicial, las facturas de los servicios públicos serán pagadas por Nueva Era Soluciones SAS, los valores de las facturas deberán ser reembolsados por la Dirección Seccional de Administración Judicial a Nueva Era Soluciones SAS a más tardar entre los siguientes cinco (5) días de efectuado el correspondiente pago.

Fotografías espacios oficinas

Página 7- estudio previo - proceso de arrendamiento inmuebles, procedimiento de contratación directa de 2024





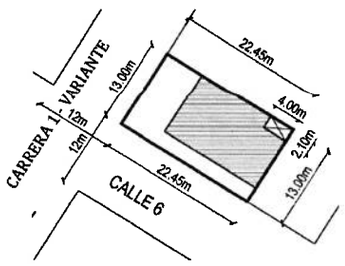


Teniendo en cuenta la información remitida por Nueva era Soluciones el valor por metro cuadrado es de $130.900 incluido IVA y demás impuestos a que haya lugar.

PROPUESTA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAS – ICON

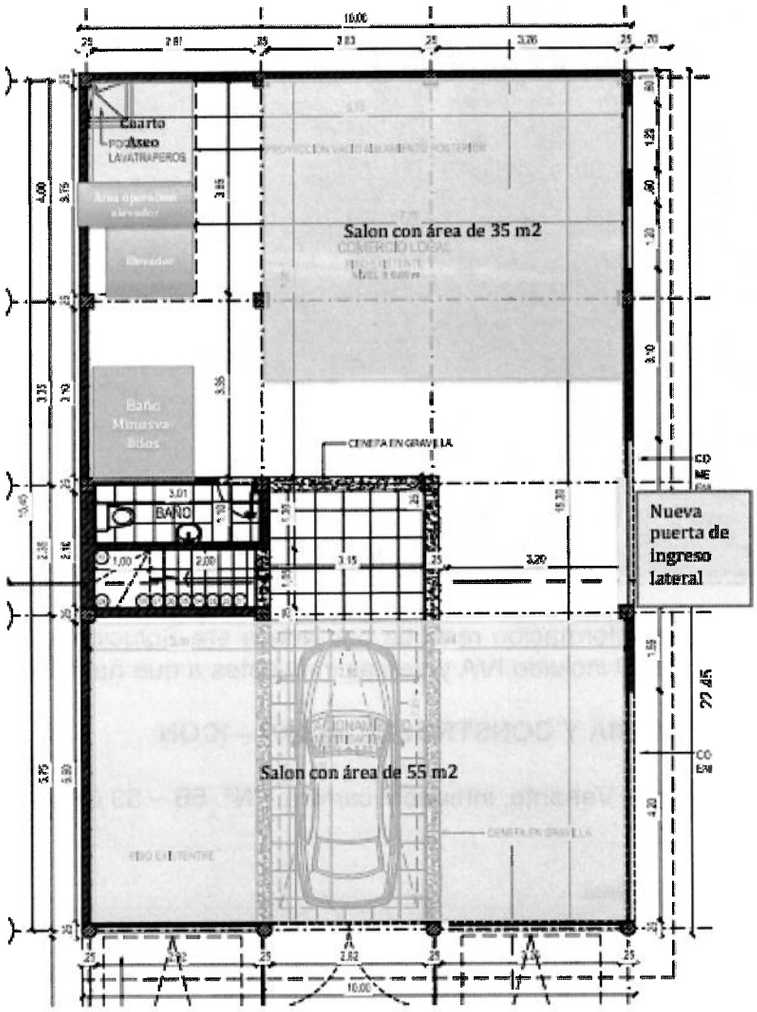
Casa Esquinera Sobre la Variante, inmueble carrera 1 Nº. 5B – 53 Chía – Cundinamarca

Ubicación:

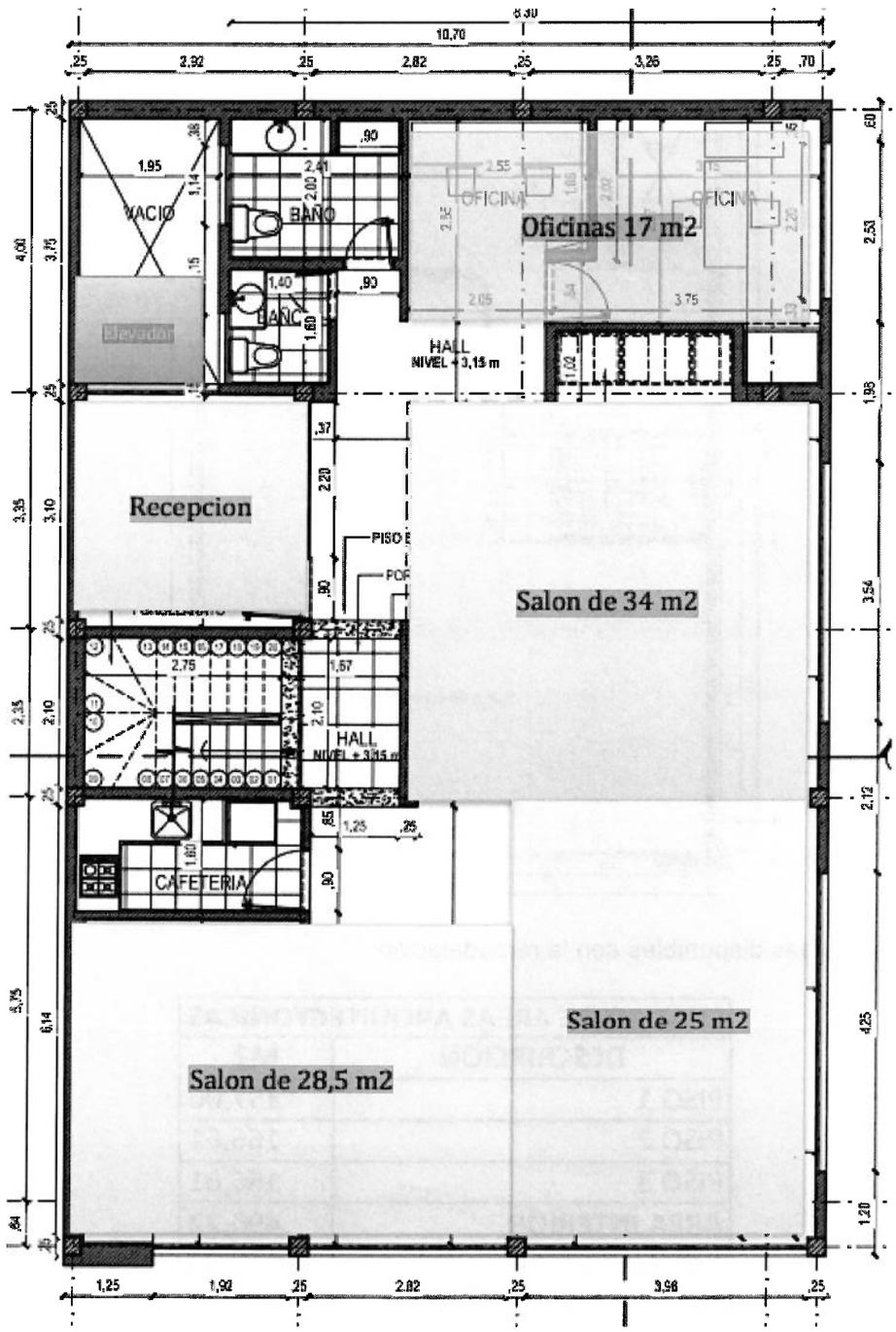


Adecuaciones primer piso: El área del primer piso es de 157 m2, más la zona de garaje cubierta y encerrada en rejas que les puede servir de zona de sala de espera, que son 110 m2. En este primer piso los trabajos que pensamos hacer son:

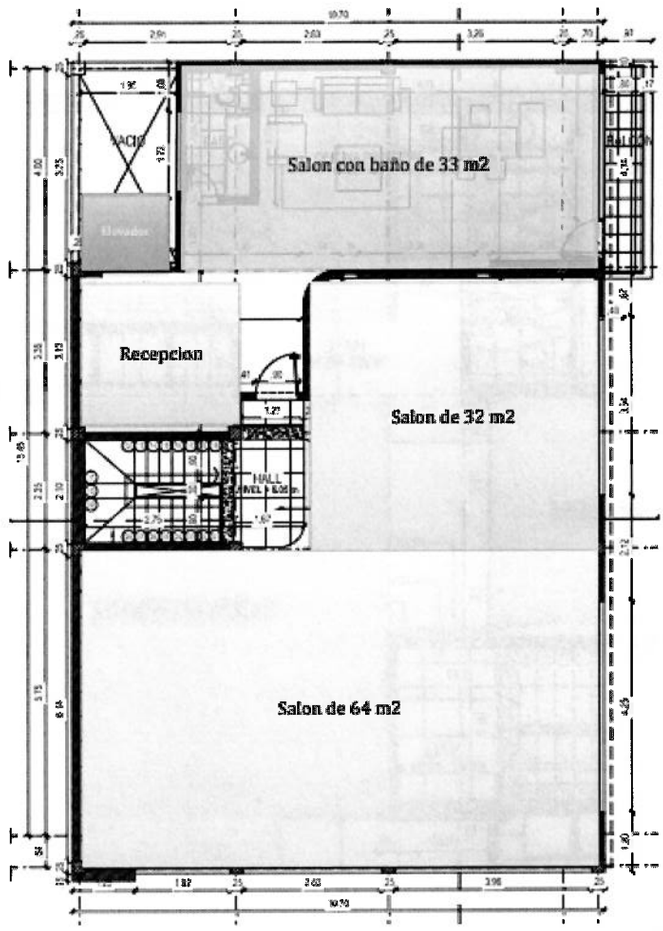
- Cambio del piso dejarlo en cerámica como esta en el ingreso actual, quitar el gres.
- Construir un baño minusválido, el actual funciona para hombres y mujeres.
- Construir cuarto de aseo con poceta.
- Construir la cimentación para el elevador de 3 niveles. Instalar elevador hidráulico de 3 niveles, certificado de 120 x 110 cm.
- Adecuaciones eléctricas, voz y datos, conforme a plano de espacios suministrados por la entidad.
- Cellar en drywall cortinas metálicas por el interior, y cellar por el interior la puerta actual de ingreso.
- Se construirá una nueva puerta de ingreso por el lado para aumentar los espacios libres en el primer piso.
- Divisiones en drywall conforme a necesidad de la entidad, para lo cual nos suministran el plano de distribución de espacios. Ver plano con las adecuaciones que proponemos:



Adecuaciones segundo piso: El área del segundo piso es de 166,61 m2. Este espacio es muy abierto y con algunas oficinas, y cuenta con baño para hombre y para mujeres por separado. En este piso sería que nos indicaran como distribuir espacios, se anexa una propuesta:



Adecuaciones tercer piso: El área del segundo piso es de 64,64 m2. La propuesta es ampliar este tercer piso igual que el segundo, pasando a un área de 166,61. Este espacio es muy abierto y con una oficina principal que es la actual, cuenta con baño privado. En este piso sería que nos indicaran como distribuir espacios, se anexa una propuesta.



Resumen de áreas disponibles con la remodelación:

CUADRO DE AREAS ARQUITECTONICAS	
DESCRIPCION	**M2**
PISO 1	157,00
PISO 2	166,61
PISO 3	166,61
AREA INTERIOR	**490,22**
GARAJE CUBIERTO Y REJAS	110,00
TOTAL AREA CUBIERTA	**600,22**

El pago de los servicios públicos del inmueble será a cargo de la Dirección Seccional de Administración Judicial Cundinamarca – Amazonas, a partir de la fecha de entrega del inmueble, Area cubierta para arrendar una vez realizadas las adecuaciones:

- El inmueble se arrendará completamente.
- Se entrega con servicios públicos al día, de energía y agua.
- Estado actual del inmueble: Se encuentra en óptimas condiciones. Listo para empezar remodelación una vez aprobada (firma de contrato de arrendamiento) la oferta técnica y económica, conforme a requerimiento de la Dirección Seccional de Administración Judicial Cundinamarca – Amazonas
- Plazo para remodelación: Se calculan 3 meses para realizar todas las adecuaciones, una vez se entregue el contrato de arrendamiento.

- Plazo de arrendamiento: Se requiere de un contrato de arrendamiento de 5 años para poder amortizar todas las adecuaciones.
- Valor del canon mes: El valor del canon mensual será de treinta y tres millones quinientos mil pesos m/cte. $33.500.000, pagaderos anticipados en los primeros 10 días de cada mes.
- Incremento: El incremento anual será igual al IPC +2 puntos.

Teniendo en cuenta la información remitida por Ingeniería y Construcción SAS – ICON el valor por metro cuadro es de $66.417 incluido IVA y demás impuestos a que haya lugar.

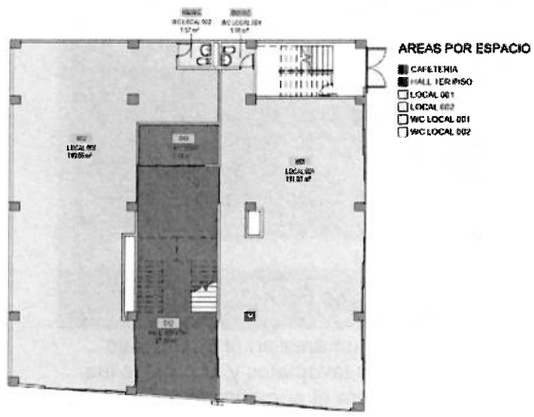
Fuentes de Energías Renovables S.A.S E.S.P. (FURESAS E.S.P.)



La distribución es la siguiente:

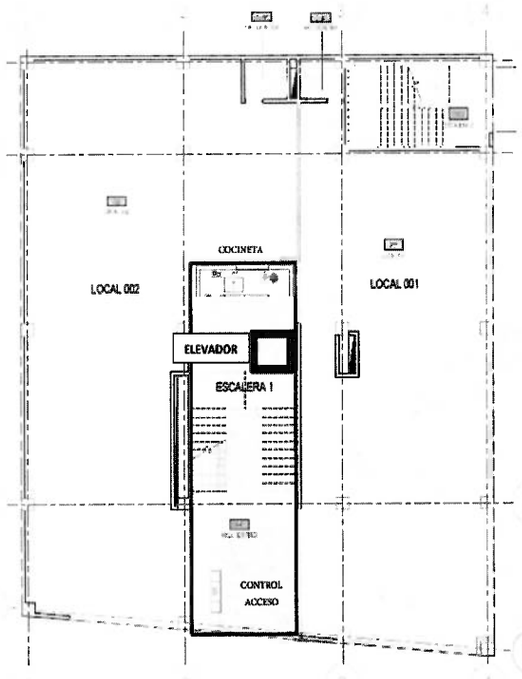
Piso 1: Cuenta con 2 locales comerciales con entrada independiente cada uno, en los cuales están operando una droguería y un local de venta de tenis deportivos. Acceso principal al edificio con zona de recepción, cocineta y escaleras.



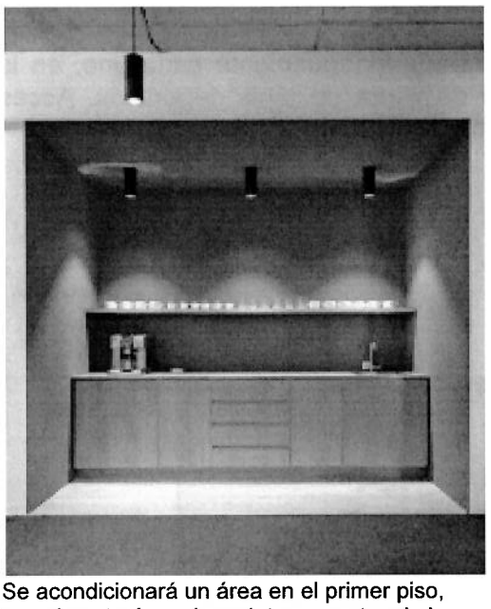


Adecuaciones Se han analizado las adecuaciones requeridas por la entidad, de acuerdo con el correo y planos recibidos el día 05 de junio de 2024, los cuales resumimos a continuación así:

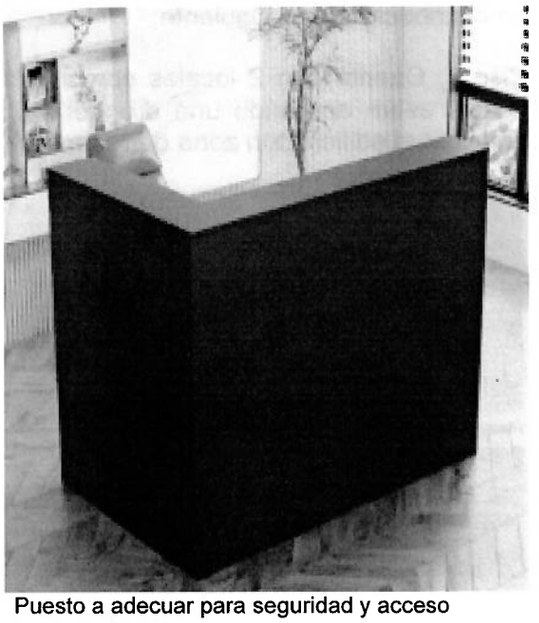
1. Se instalará un elevador tipo ascensor para personas en condición de discapacidad, en el gráfico se representa la ubicación de éste.







Se acondicionará un área en el primer piso, la cual contará con lavaplatos y puntos de luz y pequeña área para el personal de los juzgados.
Imagen de Referencia

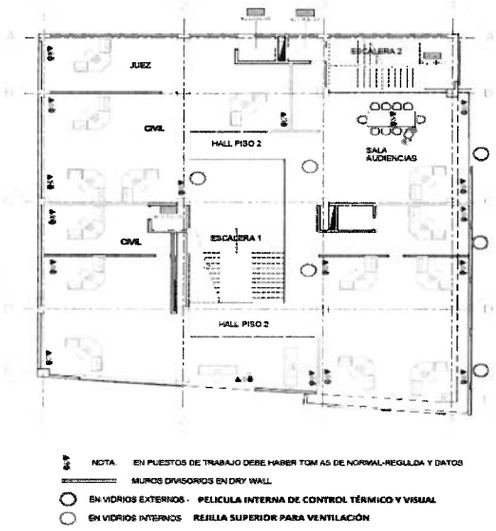


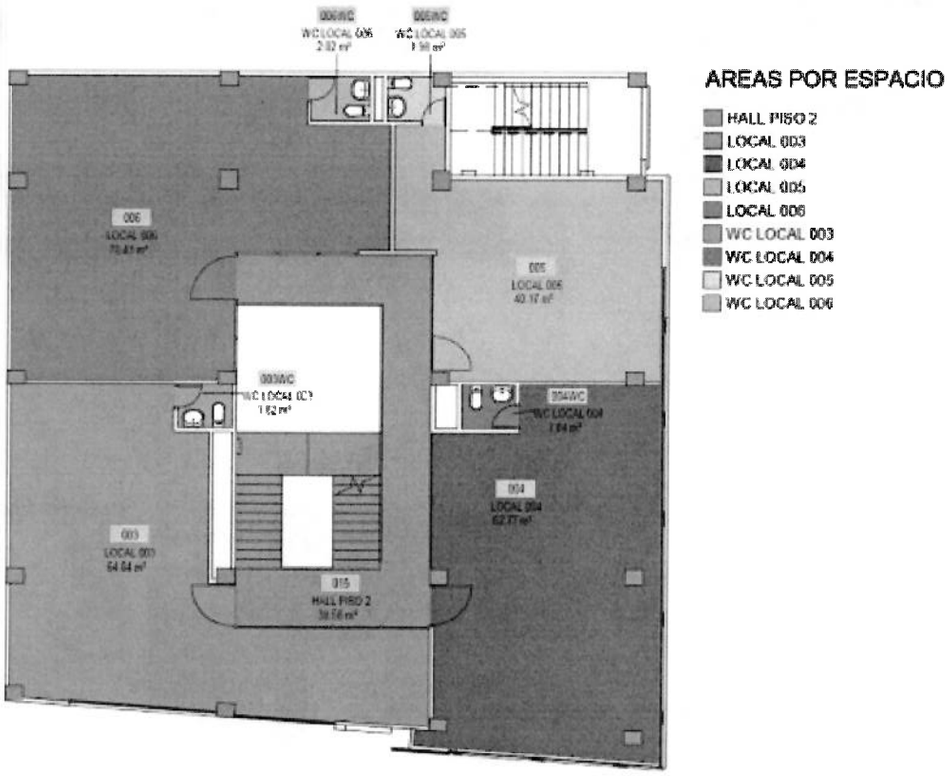
Puesto a adecuar para seguridad y acceso
Imagen de Referencia

ADECUACIONES SEGUNDO PISO

Cuatro (4) locales comerciales cada uno con su baño, hall de acceso y escaleras.







LOCAL 003: Se instalará un muro tipo DRYWALL según se representa en el gráfico, se instalará puerta de comunicación en muro según se representa en el gráfico, se instalarán punto de red y puntos de regulada según se representa en el gráfico, se instalará película de control térmico en ventanas de fachada exterior y se instalarán rejillas de ventilación superior en muro de vidrio interiores.

LOCAL 004: Se instalarán puntos de red y puntos de regulada según se representa en el gráfico, se instalará película de control térmico en ventanas de fachada exterior, se instalará rejillas de ventilación superior en muro de vidrio interiores.

LOCAL 005: Se instalará un muro tipo DRYWALL según se representa en el gráfico, se instalará puerta de comunicación en muro según se representa en el gráfico, se instalarán puntos de red y puntos de regulada según se representa en el gráfico, se instalará película de control térmico en ventanas de fachada exterior, se instalará rejillas de ventilación superior en muro de vidrio interiores.

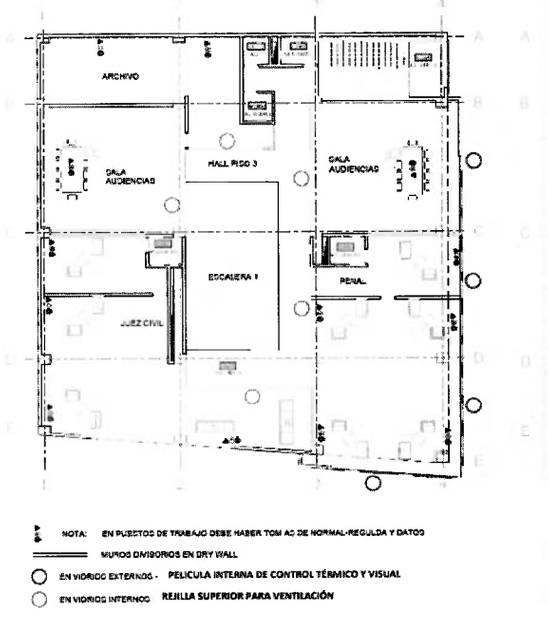
LOCAL 006: Se instalará un muro tipo DRYWALL según se representa en el gráfico, se instalará puerta de comunicación en muro según se representa en el gráfico, se instalarán punto de red y puntos de regulada según se representa en el gráfico y se instalará rejillas de ventilación superior en muro de vidrio interiores.

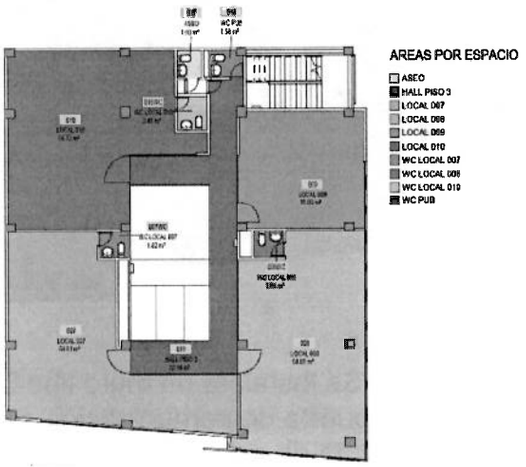
ADECUACIONES TERCER PISO

Cuatro (4) Locales comerciales, tres (3) de ellos con baño privado y una batería de baño de uso público y hall de acceso.









LOCAL 007: Se instalará un muro tipo DRYWALL con frescasa según se representa en el gráfico, se instalará puerta de comunicación en muro según se representa en el gráfico, se instalarán puntos de red y puntos de regulada según se representa en el gráfico, se instalará película de control térmico en ventanas de fachada exterior y se instalará rejillas de ventilación superior en muro de vidrio interiores.

LOCAL 008: Se instalarán puntos de red y puntos de regulada según se representa en el gráfico, se instalará película de control térmico en ventanas de fachada exterior y se instalará rejillas de ventilación superior en muro de vidrio interiores.

LOCAL 009: Se instalará un muro tipo DRYWALL según se representa en el gráfico, se instalará puerta de comunicación en muro según se representa en el gráfico, se instalarán puntos de red y puntos de regulada según se representa en el gráfico y se instalará rejillas de ventilación superior en muro de vidrio interiores.

LOCAL 010: Se instalará un muro tipo DRYWALL según se representa en el gráfico, se instalará puerta de comunicación en muro según se representa en el gráfico, se instalará película de control térmico en ventanas de fachada exterior, se instalarán puntos de red y puntos de regulada según se representa en el gráfico y se instalará rejillas de ventilación superior en muro de vidrio interiores.

Servicio de Parqueadero: Se ofrecen cinco (5) espacios de parqueadero para uso exclusivo de los jueces en horario laboral.

Servicios Públicos con los que cuenta el inmueble: El edificio cuenta con servicios de Agua con la empresa EMSERCHIA y Energía eléctrica con ENEL CODENSA, cada local tiene sus medidores independientes, así como el del area común que es en su totalidad para el uso de los despachos judicialess, No. de Matricula inmobiliaria: 50N-465557 Certificado de Tradición y Libertad Estado actual del inmueble: El inmueble está en perfecto estado, es un predio nuevo. Se anexan fotografías. Valor del canon mensual: $ 30´000. 000.oo (Treinta millones de pesos M/CTE) más IVA., Costos Los costos de adecuación serán asumidos por el ARRENDADOR

Teniendo en cuenta la información remitida Fuentes de Energías Renovables S.A.S E.S.P. (FURESAS E.S.P.) el valor por metro cuadro es de $ 56.229 incluido IVA y demás impuestos a que haya lugar.

Con el fin de analizar el promedio del valor del canon por metro cuadrado y la conveniencia de tomar en arrendamiento la mejor opción para la ubicación de despachos judiciales se presenta a continuación el cuadro comparativo de precios:

ESTUDIO DE LA OFERTA

OFERTA	M2	VALOR NETO METRO CUADRO	VALOR TOTAL M2 TODOS LOS IMPUESTOS	PARQUEADEROS	BAÑOS	SEGURIDAD	ASEO
NUEVA ERA SOLUCIONES	464,48	$110.000	$130.900	5	9	SÍ	NO
INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAS – ICON	600,22	$55.813	$66.417	1		NO	NO
FUENTES DE ENERGÍAS RENOVABLES S.A.S E.S.P. (FURESAS E.S.P.)	634,9	$47.252	$56.229	5	9	NO	NO

El resultado del comparativo realizado, permite determinar que el inmueble con menor valor incluidas las adecuaciones locativas que se requieren para adaptar el espacio físico de acuerdo con los requerimientos mínimos necesarios para el establecimiento los juzgados (5) municipales de Chía, los cuales cuentan con una planta de personal permanente de 26 servidores judiciales, es la oferta presentada por la empresa Furesas E.S.P, así:

1. Un 57% menor que la oferta de Nueva Era Soluciones y Un 15% menor que ICON, sin embargo, se debe efectuar una comparación entre los valores de los inmuebles temiendo en cuanta los servicios adicionales que las ofertas presentan, como es el caso del servicio de vigilancia, así:

OFERTA	M2	VALOR NETO METRO CUADRO	VALOR TOTAL M2 TODOS LOS IMPUESTO	VALOR TOTAL M2 TODOS LOS IMPUESTO y VALOR Difr. ($5.920.531)	PARQUEADEROS	BAÑOS	SEGURIDAD	ASEO
NUEVA ERA SOLUCIONES	464,48	110.000	130.900	118.153	5	9	SÍ	NO
INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAS – ICON	600,22	55.813	66.417	76.281	1		NO	NO
FUENTES DE ENERGÍAS RENOVABLES S.A.S E.S.P. (FURESAS E.S.P.)	634,9	47.252	56.229	65.554	5	9	NO	NO

Dado que la oferta de menos valor es la presentada por Furesas E.S.P, se debe tener en cuenta que, dado que es un edificio nuevo utilizado por la entidad, se considera prudente la contratación del servicio de vigilancia de 24 horas con arma, el cual a precios de 2024 tiene un costo mensual de $12.291.320. Actualmente los inmuebles (2) donde funcionan los juzgados municipales de Chía cuentan con un servicio de vigilancia cada sede los cuales tiene un costo mensual de $6.370.789 (*1 servicio 12 H LV S-F y otro de 9 H LV S-F). Por lo anterior se realiza una comparación de valor por metro cuadro descontando de dicho valor el costo mensual del servicio de vigilancia, obteniendo como resultado, que la oferta del Furesas E.S.P continúa siendo la más favorable, con porcentajes de*:

1. Un 45% menor que la oferta de Nueva Era Soluciones y
2. Un 14% menor que ICON.

3.1.2. DEMANDA

Analizando y comparando las condiciones mínimas requeridas de los bienes inmuebles con los que se pretende satisfacer las necesidades para para la unificación en una misma sede judicial de los juzgados municipales de Chía, opciones de arrendamiento que se lograron ubicar teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública, para establecer y determinar el valor del contrato, la Dirección seccional realizó búsqueda de procesos con objeto similares publicados por SECOP II bajo el código UNSPSC 80131500 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, tal y como se puede verificar a continuación:

3.1.2.1. Municipio de Chia:

ENTIDAD ESTATAL	No. DE CONTRATO	OBJETO	CANON MENSUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN
Dirección Seccional de Administración judicial de Bogotá	DESAJBO-CD-144-2022	Arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 9 No. 9-48 en el Municipio de Chía - Cundinamarca, el cual consta de un área de 512,1 mts2, con matrícula Inmobiliaria No 50N-136570, para el funcionamiento del Centro de Servicios Judiciales, Juzgado Primero Promiscuo del Circuito, Juzgados 1° y 2° Promiscuos Municipales, Juzgado Promiscuo de Familia, Archivo y Salas de Audiencias. a cargo de la Dirección Ejecutiva Seccional Bogotá - Cundinamarca y Amazonas	$8.045.384	12 Meses
Dirección Seccional de Administración judicial de Cundinamarca - Amazonas	016-2023	Inmueble ubicado en la calle 10 No. 10-45 y 10-37 en el Municipio de Chía, con un área construida de 458 M², el inmueble cuenta con los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado,	$7.200.000	9 meses, 3 días

Página 19- estudio previo - proceso de arrendamiento inmuebles, procedimiento de contratación directa de 2024

ENTIDAD ESTATAL	No. DE CONTRATO	OBJETO	CANON MENSUAL	PLAZO DE EJECUCIÓN
		Energía, el mismo encuentra en buen estado, para el funcionamiento de los juzgados primero y segundo civil municipal.		
Dirección Seccional de Administración judicial de Cundinamarca – Amazonas.	024-2023	Contratar el arrendamiento de un espacio físico en el municipio de Chía - Cundinamarca para el funcionamiento de unos despachos judiciales del distrito judicial de Cundinamarca con jurisdicción en este municipio.	$ 8.391.336	7 meses

4. ANALISIS DE RIESGOS

En virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto1082 de 2015, se procede en el presente estudio a enumerar y asignar los riesgos previsibles del proceso de selección. Los riesgos se tipifican acorde a las diferentes etapas procesales y se elaboran de conformidad con los documentos CONPES 3714 del 01 de diciembre de 2011.

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

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Interno	Ejecución	Operacional	Entrega del inmueble con defectos en la infraestructura los cuales no son visibles, lo que genera desconocimiento del estado de inmueble internamente	Desgastes Administrativos Terminación anticipada del contrato Responsabilidad únicamente del contratista	1	3	5	Medio	Contratista	El supervisor designado debe realiza acta de recibo del inmueble	1	2	3	Bajo	Sí	Contratista/ Entidad Estatal	A partir de la fecha de inicio del contrato	Finalización del plazo de ejecución del contrato	Por el supervisor durante la ejecución del contrato	En caso de ocurrencia
2	General	Externo	Ejecución	Operacional	Terremoto, asonada se puede presentar por fuerza mayor o caso fortuito, que genere imposibilidad del uso del bien o un peligro inminente para los servidores y usuarios	Terminación anticipada del contrato Traslado inmediato de los Despachos Judiciales Suspensión del servicio de la administración Daños a los bienes muebles	3	3	6	Alto	Externo	Que el contratista tenga póliza del bien inmueble	1	2	3	Bajo	Si	Contratista/Entidad	A partir de la fecha de inicio del contrato	Finalización del plazo de ejecución del contrato	Por el supervisor durante la ejecución del contrato	En caso de ocurrencia
3	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés sobreviniente.	Paralización en la ejecución del contrato	2	5	7	ALTO	Contratista	Verificar e informar de forma periódica y/o inmediata al supervisor del contato sobre la ocurencia de la circunstancia para la toma de correctivos	1	3	4	BAJO	NO	Entidad	Etapa contractual.	Hasta la terminación del contrato.	Supervisión del Contrato.	Durante la ejecución del contrato.
4	General	Interno	Selección	Operacional	Especificaciones técnicas diferentes a las solicitadas por la Entidad.	No satisfacción de la necesidad del municipio.	2	3	5	MEDIO	Contratista	Revsión de los estudios previos, en lo pertinente a las especificaciones técnicas.	1	1	2	BAJO	NO	Municipio	Antes de la publicación de los estudios previos.	Al finalizar la ejecución del contrato.	Recibo a satisfacción por parte del supervisor.	En la etapa precontractual

ESTUDIO DEL SECTOR, CONVENIENCIA, NECESIDAD Y OPORTUNIDAD PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

De conformidad con los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 modificado por artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en cumplimiento del principio de transparencia en la actividad contractual, Ley 1150 parágrafo 1° artículo 2º y en desarrollo del Decreto 1082 de 2015, que regulan los estudios y documentos previos que se deben tener en cuenta para analizar la conveniencia, oportunidad y necesidad con el fin de contratar el arrendamiento de un inmueble con el objetico de unificar en una misma sede judicial, salas de audiencia y archivo de los juzgados de Chía - Cundinamarca, municipio de competencia administrativa de la Dirección Seccional de Cundinamarca - Amazonas.

1. DESCRIPCIÓN Y RAZONES DE LA NECESIDAD QUE LA RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CUNDINAMARCA - AMAZONAS, PRETENDE SATISFACER CON LA PRESENTE CONTRATACIÓN:

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas, dentro de sus funciones primordiales tiene la de proporcionar a los Despachos Judiciales bajo su jurisdicción, las instalaciones físicas adecuadas para el buen desarrollo de la función judicial.

Dentro del área de jurisdicción de esta seccional, se encuentra el municipio de Chía con una oferta judicial de cinco (5) juzgados de categoría municipal, distribuidos en tres (3) juzgados civiles y dos (2) juzgados penales.

A raíz de los constantes inconvenientes locativos que han presentado las dos sedes actuales del municipio de Chía, (filtraciones principalmente) las cuales, si bien han sido atendidas por el arrendador, estas se presentan con frecuencia, posiblemente por los años de antigüedad de los inmuebles; esta dirección seccional en cumplimiento del artículo 11 de la Ley Estatutaria de Administración de Justicia, tiene la obligación de garantizar a sus servidores judiciales la prestación del servicio de justicia en condiciones dignas, salubres y de seguridad.

Por lo anterior esta dirección seccional pretende suscribir un nuevo contrato de arrendamiento de espacios físicos completamente nuevos adecuados a las necesidades específicas de los despachos judiciales, espacios que garantizarán la prestación del servicio de justicia en una misma sede, lo cual redundará en un mejor, fácil y acceso unificado a los procesos que pueda tener la población del municipio de Chía, aunado a un adecuado bienestar laboral a los servidores judiciales, así como prestar un acceso cómodo y sin limitaciones a los usuarios del servicio y la comunidad en general.

Para llevar a cabo el presente análisis, se debe tener en cuenta lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, el cual indica los que se debe efectuar un análisis del sector, como se detalla a continuación:

1.1. VERIFICAR LAS CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD EN LA QUE LA ENTIDAD ESTATAL REQUIERE EL INMUEBLE.

Esta Dirección Seccional de Administración Judicial verificó la oferta inmobiliaria en el municipio de Chía, ubicando inmuebles con área y características que se ajustarán lo mejor posible a las requeridas para el establecimiento y unificación de los juzgados del municipio, mediante el estudio del mercado inmobiliario comparando el valor del canon de arrendamiento suministrado por empresas que ya han celebrado contratos inmobiliarios con la entidad, situación que condujo a que personal administrativo de esta dirección seccional pudiera determinar cualitativamente y económicamente determinar que la mejor opción para la unificación de la oferta judicial del municipio de Chía, fuera la remitida por la empresa FURESAS E.S.P., inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 9 – 73 pisos 1º, 2º y 3º del municipio Chía – Cundinamarca, inmueble que cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, y que se encuentra en buen estado, para el funcionamiento de juzgados.

En ese orden de ideas y dado que en el corto plazo la Dirección Seccional de Cundinamarca - Amazonas, no tiene proyectado la adquisición o construcción de sedes propias en el municipio de Chía, se hace manifiesta la necesidad de celebrar el contrato de arrendamiento analizado en el presente estudio previo.

Así las cosas, se pretende igualmente concentrar esta oferta en un solo inmueble, con lo que se beneficia toda la población judicial y los usuarios del servicio, espacios que cuenta con todos los elementos necesarios para la adecuada prestación del servicio de justicia.

2. CONDICIONES DEL CONTRATO:

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

2.2. *DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR: "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA UNIFICACIÓN EN UNA MISMA SEDE JUDICIAL, SALAS DE AUDIENCIA Y ARCHIVO DE LOS JUZGADOS DE CHÍA - CUNDINAMARCA, MUNICIPIO DE COMPETENCIA ADMINISTRATIVA DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE CUNDINAMARCA - AMAZONAS,"*

2.3. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

Código UNSPSC	Descripción del Producto
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

2.4. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE A CONTRATAR:

Municipio	Descripción Detallada
Chía	Inmueble ubicado en la Carrera 12 No.9 – 73 del municipio Chía - Cundinamarca, con un área total de 634.90 M2 distribuida en PISO 1º, 61.00 M2, Piso 2º locales 003, 004, 005, 006 área 287.00 M2 y Piso 3º locales 007, 008, 009 y 010 área 286.90 M2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-465557. El inmueble cuenta con los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía, se encuentra en buen estado, para el funcionamiento de la Sede Judicial, Salas de audiencias y Archivo de los juzgados del municipio de Chía, circuito judicial de Zipaquirá y el servicio de cinco (5) espacios de parqueadero para uso exclusivo de los jueces en horario laboral.

2.5. FORMA DE PAGO

La Dirección Seccional de Administración Seccional de Cundinamarca – Amazonas, cancelará el valor del contrato mediante pagos mensuales, correspondientes al canon mensual de arrendamiento mes vencido por el siguiente valor así:

Inmueble ubicado en Carrera 12 Nº. 9 – 73 del municipio Chía - Cundinamarca, con un área total de 634.90 M2 distribuida así:

a) PISO 1º, 61.00 M2
b) Piso 2º locales 003, 004, 005, 006 área 287.00 M2 y
c) Piso 3º locales 007, 008, 009 y 010 área 286.90 M2
d) Cinco (5) espacios de parqueaderos para uso exclusivo de los jueces, ubicados en el parqueadero público que se encuentra al lado del citado inmueble- carrera 12 Nº. 9-70.

El valor total del canon mensual de arrendamiento es de: Treinta y Cinco millones Setecientos mil pesos M/cte., incluidos impuestos todos los impuestos y costos de administración a que haya lugar ($35.700.000).

Previa presentación de la factura y/o documento equivalente, con visto bueno del supervisor designado para este contrato. Los pagos se realizarán a la cuenta bancaria certificada por el contratista.

Asimismo, el contratista para cada pago deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales, relativas al Sistema de Seguridad Social integral, así como los propios del SENA, ICBF, y Cajas de Compensación Familiar, según lo establece el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, esta certificación debe ser expedida por el Revisor Fiscal del contratista o representante legal según sea el caso.

El contratista deberá acreditar ante, la Dirección Seccional de Administración Judicial Cundinamarca - Amazonas, si es o no "Gran Contribuyente", "Auto retenedor" y la actividad económica que desarrolla, en razón a lo cual la entidad, efectuará las deducciones a que haya lugar sobre cada pago, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia.

NOTA 1: Para la ejecución del contrato, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca - Amazonas, no entregará al contratista valor alguno por concepto de "Anticipo" o "Pago anticipado".

NOTA 2: En todo caso, los pagos antes previstos estarán sujetos al Programa Anual de Caja (PAC), de la entidad aprobado por la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, las demoras que se presenten por parte del CONTRATISTA no serán imputables a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca – Amazonas, y en consecuencia no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

2.6. SUPERVISIÓN DE LOS CONTRATOS

La vigilancia y control del contrato la ejercerá la Profesional Universitario Grado 11 del área de Servicios Administrativos o quien haga sus veces, quien ejercerá la supervisión técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica en la ejecución del objeto contratado.

2.7. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN:

El lugar de ejecución del presente contrato de arrendamiento será en la Carrera 12 Nº. 9 – 73 del municipio Chía – Cundinamarca, con plazo de ejecución desde la suscripción del acta de inicio y hasta por cuatro (4) meses sin exceder la vigencia actual.

En caso de que por necesidades del servicio de administración de justicia la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca-Amazonas, requiera dar por terminado el contrato de arrendamiento antes del plazo de ejecución inicialmente pactado, esto no ocasionará para la Entidad cobro de cláusula de permanencia o sanción pecuniaria. En todo caso el tiempo mínimo establecido para el aviso de terminación del contrato de arrendamiento por parte de la Entidad será de treinta (30) días de antelación al arrendador.

2.8. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

2.8.1. DEL ARRENDADOR:

1) Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble que se da en arrendamiento y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos convenidos en el contrato, igualmente se hará entrega a EL ARRENDATARIO; con todos los servicios públicos totalmente al día y en buen funcionamiento, en buen estado de seguridad y sanidad.

2) El contratista deberá tener en cuenta que la Administración del SIIF Nación determinó, de conformidad con la Directiva Presidencial 9 de 2020, a partir del 1º de abril de 2021 todos los proveedores obligados a facturar electrónicamente deberán registrar el siguiente correo: siifnacion@minhacienda.gov.co como receptor único de las facturas emitidas a

nombre de éstas con el fin de que las envíen automáticamente, junto con El contenedor electrónico - Documento ZIP (PDF, XML),para efectuar la correspondiente validación ante la DIAN. Las facturas deben presentarse por subunidad ejecutora así:

Subunidad ejecutora 27-01-08-033

3) Cumplir en forma oportuna los requerimientos hechos por parte del supervisor del contrato.

4) Realizar las reparaciones locativas, daños o deterioros que no sean ocasionados por culpa de EL ARRENDATARIO; así como las derivadas del uso normal o la acción del tiempo y que no fueren imputables al mal uso del inmueble, en el menor tiempo posible para evitar afectación en la prestación del servicio.

5) Cumplir idóneamente las obligaciones estipuladas en el contrato.

6) Asumir los descuentos legales por concepto del contrato.

7) Las demás que le imponen las Leyes civiles y comerciales.

8) Sera responsabilidad exclusiva del arrendador y deberá soportar el 100% en caso de pérdida, destrucción, deterioro (fuerza mayor o caso fortuito) del bien inmueble.

9) Para el procesamiento de cada pago de canon de arrendamiento, el arrendador deberá allegar el pago de sus obligaciones parafiscales, relativas al Sistema de Seguridad Social integral, según lo establece el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, sin este requisito no habrá lugar al procesamiento del pago del canon.

2.8.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1) Cancelar el canon de arrendamiento mes vencido.

2) Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo.

3) Restituir el inmueble en las mismas condiciones que declara haberlo recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo, sobre lo cual se dejará constancia en acta que suscriban las partes.

4) Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa del ARRENDADOR.

5) Liquidar el contrato.

6) Pagar los servicios públicos de energía, agua, alcantarillado y aseo.

Nota: Esta Dirección Seccional de Administración Judicial es quien asume el servicio público de telefonía.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente trámite contractual se adelantará por la modalidad de contratación directa, de conformidad con el literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, así como por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

4. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Mediante escrito, los propietarios del inmueble indicaron que el valor del canon mensual de arrendamiento es el siguiente:

Inmueble ubicado en Carrera 12 Nº. 9 – 73 del municipio Chía - Cundinamarca, con un área total de 634.90 M², Treinta y Cinco millones Setecientos mil pesos M/cte., incluidos impuestos todos los impuestos y costos de administración a que haya lugar ($35.700.000).

Soportados con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 6824 de mayo 15 de 2024, correspondiente a la Subunidad Ejecutora 27-01-08-033, con cargo al rubro A-02-02-02-007-002 Servicios Inmobiliarios, cómo se describe en el siguiente cuadro:

MUNICIPIO	VALOR MENSUAL DEL CANON	# TOTAL DE MESES	VALOR A AFECTAR DEL CDP
CHÍA	$ 35.700.000	4	$142.800.000

CHÍA - CUNDINAMARCA		
MESES AÑO 2024	N° DE DÍAS	VALOR TOTAL POR VIGENCIA / INCLUIDO IMPUESTOS
AGOSTO	30	$35.700.000
SEPTIEMBRE	30	$35.700.000
OCTUBRE	30	$35.700.000
NOVIEMBRE	30	$35.700.000
TOTAL, CONTRATO 2024		**$142.800.000**

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015:

> *"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."*

En ese orden de ideas, se concluyó que el inmueble objeto del presente estudio, cumple con los requisitos exigidos por el Manual de Espacios Físicos de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, así mismo, conforme el análisis del mercado inmobiliario del municipio de Chía - Cundinamarca, teniendo en cuenta que el inmueble cuenta con todas las adecuaciones y prestaciones necesarias para una correcta prestación del servicio.

Así mismo, se verificó que los propietarios, no se encuentren incurso en situaciones de inhabilidad o incompatibilidad señaladas en la ley y se verificaron los antecedentes fiscales, disciplinarios, judiciales y de medidas correctivas.

6. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

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

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

Considerando que, el articulo 2.2 1.2 1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 prevé que, en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria, una vez analizada la matriz de riesgos, el objeto, valor y plazo de ejecución del contrato que se pretende celebrar, la Entidad considera no necesaria la exigencia de garantías que amparen el cumplimiento del contrato.

INDEMNIDAD: Es obligación del contratista de mantener a la Entidad libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

8. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

De conformidad con lo dispuesto por el "Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación", *"Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía."*

9. DOCUMENTOS QUE COMPLEMENTAN EL ESTUDIO

1. Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. 6824 de mayo 15 de 2024.
2. Manifestación de voluntad y propuesta de arrendamiento el inmueble (Anexo formato)
3. Compromiso anticorrupción (Anexo formato)
4. Certificación de Inhabilidades e Incompatibilidades y conflicto de intereses (Persona natural o jurídica) (Anexo formato)
5. Fotocopia de la cedula de ciudadanía
6. Fotocopia de la Libreta Militar (Excepto mayores de 50 años N/A)
7. Planilla de pago de parafiscales (En caso de ser pensionado, deberá adjuntar el certificado de pensión, así mismo, debe remitir la planilla y soporte del pago de salud requerido de conformidad con Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, en el que indica que se debe realizar un pago adicional.
8. Paz y Salvo Impuesto Predial municipal o distrital
9. Certificado de Uso de suelo que aplique para uso institucional (Cuando aplique)
10. Certificación o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado; documentación que será el soporte para el negocio jurídico de arrendamiento. (Esta póliza debe estar vigente por la duración del contrato de arrendamiento) o compromiso de adquirir la póliza
11. Avalúo comercial del inmueble o compromiso de realizar el avalúo para los primeros tres (3) meses de ejecución del contrato (VALOR ACTUALIZADO)
12. RUT actualizado o fecha de impresión de la presente vigencia
13. Certificado de Tradición y libertad vigente (Menor a 30 días)
14. Certificación bancaria
15. Certificado de Antecedentes Judiciales (Policía Nacional)
16. Certificado de Medidas Correctivas (Policía Nacional)
17. Certificado Antecedentes Disciplinarios (Personería)
18. Certificado de Antecedentes Disciplinarios (Procuraduría General de la Nación)
19. Certificado de no estar incluido en Responsabilidad Fiscal (Contraloría General de la Republica)
20. Certificado de Medidas Correctivas RNMC (Policía Nacional).
21. Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM.

Bogotá, 15 de Julio de 2024

Carmen Liliana Mosquera Batista
Profesional Universitario Grado 11

CONTROL DE LEGALIDAD

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

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

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

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

Así las cosas, conforme al control de legalidad realizado al proceso contractual cuyo objeto es **"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA UNIFICACIÓN EN UNA MISMA SEDE JUDICIAL, SALAS DE AUDIENCIA Y ARCHIVO DE LOS JUZGADOS DE CHÍA - CUNDINAMARCA, MUNICIPIO DE COMPETENCIA ADMINISTRATIVA DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE CUNDINAMARCA - AMAZONAS",** se tiene que el mismo está acorde a la normativa vigente y por tal razón es viable continuar con el trámite del presente proceso contractual.

En este sentido, y en cumplimiento a lo establecido en el numeral 4.2.1 del capítulo cuarto y numeral 7.1 capitulo séptimo del Manual de Contratación adoptado mediante la Resolución Nro. 7025 del 31 de diciembre del 2019, por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial; la Profesional Universitario G -12 del área de Jurídica de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cundinamarca, como integrante del Comité Estructurador y Evaluador, realiza el control de legalidad al presente estudio para la contratación, esto por ajustarse a la normatividad legal vigente en materia de contratación estatal.

Melissa Fernández Reinoso
Profesional Universitario Grado 12
Área de Jurídica
Comité Estructurador y Evaluador

VIABILIDAD
COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR

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

Melissa Fernández Reinoso
Profesional Universitario Grado 12
Área de Jurídica

Yadira Herrera Ramírez
Profesional Universitario Grado 11
Área Financiera

Carmen Liliana Mosquera Batista
Profesional Universitario Grado 11
Unidad responsable o beneficiaria

REVISIÓN
JUNTA DE CONTRATACIÓN SECCIONAL

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

Néstor Fabián Quintero Orozco
Profesional Universitario Grado 12
Coordinador Administrativo

Sandra Lorena Terán Tinjacá
Profesional Universitario Grado 12
Coordinadora Jurídica

José Orlando Rodríguez Vargas
Profesional Universitario Grado 12
Coordinador Financiero

Página 29- estudio previo - proceso de arrendamiento inmuebles, procedimiento de contratación directa de 2024

MATRIZ DE REQUISITOS AMBIENTALES PARA ADQUISICIONES Y SERVICIOS DE LA RAMA JUDICIAL | **SIGCMA**

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Actualizada por: Carolina Rodríguez Estupiñan / Profesional Ambiental **Fecha de última a** 2/06/2020

DESCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN Y/O SERVICIO				DESCRIPCION DE LOS REQUISTOS			Contratación		Ejecución	Control
Unidad / Proceso	Actividad	Biene y/o Sevicio	Aspectos Ambientales	Requisitos	Documentos de Referencia y/o consulta	Documentos de Soporte	Responsable de solicitar documentación	Responsable de Verificación	Responsable de seguimiento	Responsable autorización de pago
Mejoramiento de Infraestructura física	Alquiler y arrendamiento	Inmuebles	Consumo de agua Consumo de energía Generación de residuos aprovechables y no aprovecgables Generación de residuos peligrosos	1. Garantizar que los muros internos y techos de los predios sean de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural. 2. Garantizar que los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, cuenten con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso 3. Garantizar que en las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) sean independientes en cada área donde existan puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas. 4. Garantizar que los sistemas de iluminación sean ahorradores (de alta eficiencia) "Bombillas o lámparas ahorradoras" dando cumplimiento al Decreto 2331 de 2007, Decreto 895 de 2008 y a la Resolución 180606 del 28 de abril de 2008 emitida por el Ministerio de Minas y Energía. 5. Garantizar que los circuitos de iluminación sean independientes y sectorizados con el fin que los funcionarios, contratistas y participantes utilicen la iluminación requerida en los puestos de trabajo o actividades dentro de la unidad operativa 6. Garantizar que el cuarto de almacenamiento de residuos sólidos de cumplimiento a los parámetros establecidos para los sistemas de recolección de conformidad al decreto 2981 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	Matriz de requistos legales ambientales y otros requisitos Manual ambiental para adquisiciones y servicios Guía de Diseños Sostenibles de la Rama Judicial	1. Informe de visita técnica Profesional UIF, condiciones medioambientales del predio y edificación. 2. Certificados de la autoridad ambiental competente 3. Certificado de uso de suelo. 4. Concepto de la norma Municipal 5. Certificados de disponibilidad de servicios públicos e informe técnico. 6. Informe Min. Cultura 7. Informe ICANH 8.Certificación RETIE y RETILAP	Líder de proceso Profesional asignado por el líder del proceso Profesional Ambiental UIF	Líder de proceso Profesional asignado por el líder del proceso Profesional Ambiental UIF	Líder de Proceso Director División de Diseño Profesional Inmuebles UIF Director Unidad Asistencia Legal División Contratos Asistencia Legal	Consejo Superior de la Judicatura Director Ejecutivo de Administración Judicial Director Unidad Asistencia Legal Director Unidad de Presupuesto Tesorería

CÓDIGO	ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
F-EVSG-22	LÍDER DEL PROCESO	CENDOJ – SIGCMA	COMITÉ NACIONAL DEL SIGCMA
VERSIÓN	**FECHA**	**FECHA**	**FECHA**
01	18/12/2018	30/05/2019	26/06/2019