FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

VERSIÓN Julio 29 de 2020

1 DATOS GENERALES	
Plan Anual de Adquisiciones	SECOP II
Tipo de Presupuesto Asignado	Gastos generales
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Anual de Adquisiciones	8131500 – el arrendamiento de las oficinas 202 y 204 del piso segundo, y las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, del Edificio Torre Premium, ubicado en la Calle 14 No. 14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar y sus respectivas salas de audiencia".
Código BPIN No.	N/A
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN	
Fecha de elaboración del estudio previo	29 de julio de 2020
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Edwin Antonio Figueroa Colmenares
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, se procede a efectuar el estudio previo para llevar a cabo una contratación.)

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Le corresponde a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar – Cesar, coadyuvar en el buen desempeño de las funciones propias de las diferentes corporaciones y despachos judiciales de la Rama Judicial del Departamento del Cesar, así como adelantar las acciones necesarias para garantizar la disponibilidad de espacios físicos adecuados, y ubicar despachos judiciales, dependencias administrativas y oficinas, todos estos debidamente dotados, para el ejercicio de la función propia de administración de justicia.

Debido a la inexistencia de espacios para ubicar diferentes despachos y dependencias, la entidad ha tenido la necesidad de acudir a la suscripción de contratos de arrendamiento de inmuebles.

Es así que desde hace algún tiempo se viene suscribiendo contrato de arrendamiento de oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, las oficinas 203 y 204 del piso segundo del edificio Torre Premium, ubicado en la Calle 14 No. 14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de todos los Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias, por razones de funcionalidad y ubicación, dado que el mismo se encuentra construido frente al Palacio de Justicia de Valledupar, lugar donde adicionalmente se encuentra ubicado el Tribunal Administrativo del Cesar.

El contrato actualmente vigente (Contrato de Arrendamiento No. 019 de 2019 proceso CD-VA-22-2019) tiene un canon mensual para la vigencia 2019 de $35.028.376 y para 2020, $36.079.227, incluido IVA y administración.

Así mismo, la contratación actual tiene un plazo de ejecución comprendido entre 01 de noviembre de 2019 y el 30 de junio de 2020, prorrogado por un (1) mes, es decir, hasta el 31 de julio de 2020.

Desde la vigencia anterior y atendiendo los requerimientos planteados en desarrollo del programa SIGCMA, se planteó la necesidad de ubicar un edificio donde se unificará la jurisdicción administrativa; es decir, el Tribunal Administrativo del Cesar y su secretaría, así como los Juzgados Administrativos, con sus respectivas salas de audiencias, en un solo inmueble.

Sin embargo, la oferta inmobiliaria no ha permitido materializar tal decisión, ya que no se ha obtenido propuestas, ni se conoce a la fecha la existencia de inmuebles que cumplan con las funcionalidades exigidas.

Así las cosas, el Consejo Superior de la Judicatura no cuenta con inmuebles de su propiedad, suficientes para satisfacer los requerimientos de espacios físicos para el funcionamiento unificado de los despachos antes mencionados, por cuya razón es necesario contratar el arrendamiento con el inmueble mencionado.

Adicionalmente se debe expresar que se ha acudido al arrendamiento de este inmueble, dado que cumple con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos y sus salas de audiencias, el propietario ha adecuado la infraestructura según a las necesidades planteadas, se encuentra ubicado en un sector céntrico de la ciudad y posee características favorables para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos que allí se ubican, entre las que se cuentan aires acondicionados instalados, puntos de datos, sistema eléctrico regulado que cumple con la normatividad vigente, circuito cerrado de televisión y servicio de portería, así como un área total de 780 metros cuadrados, distribuidos en las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, y las oficinas 202 y 204 del piso segundo; así mismo, dos espacios (bodegas) ubicados uno al lado de las escaleras del segundo piso y otro en el sótano del parqueadero.

La necesidad que la entidad busca satisfacer se enmarca dentro del cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 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, SECOP II.

Adicionalmente es de público conocimiento que la Organización Mundial de la Salud- O.M.S., declaró el pasado 11 de marzo de 2020, como pandemia el brote de coronavirus COVID – 19, ante esto, manifestó que "*la pandemia de la COVID-19 es una emergencia sanitaria y social mundial que requiere una acción efectiva e inmediata de los gobiernos, las personas y las empresas. Todas las empresas tienen un papel esencial que desempeñar minimizando la probabilidad de transmisión y el impacto en la sociedad. La adopción de medidas tempranas, audaces y eficaces reducirá los riesgos de corto plazo para los empleados y los costos de largo plazo para las empresas y la economía*"[1].

Seguidamente, de conformidad con el artículo 215 de la Constitución Política de Colombia, el presidente de la República declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional hasta el 31 de agosto de 2020, por medio de la Resolución No 844 de 26 de mayo de 2020.

Las circunstancias derivadas de la pandemia, limitan la posibilidad de considerar la posibilidad de un traslado; sin embargo, se procedió a solicitar las cotizaciones, ante las diferentes Inmobiliarias de la Ciudad de Valledupar, para establecer no sólo diferentes opciones, sino los precios por metro cuadrado inmobiliario, para cuyo efecto se recibieron dos cotizaciones por parte de INVERSIONES DEL GUATAPURÍ JW S.A.S y ARRENDAVENTAS LTDA. indicando el valor del metro cuadrado y la descripción de los espacios físicos con los que cuentan los inmuebles, con base en las cuales se realizó el respectivo análisis.

Por último, se pudo evidenciar que el inmueble ofertado por ARRENDAVENTAS no cumple con los espacios físicos que se requieren para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar y sus respectivas salas.

La edificación a ocupar debe contar con espacio suficiente para ubicar a los servidores judiciales de los Juzgados Administrativos: primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo; así como para cinco salas de audiencias; de ser un edificio debe contar con mínimo un ascensor; zona de parqueadero; batería de baños por piso para hombres y mujeres; área de circulación; pasillos de conexión; escaleras según norma, conforme al cálculo realizado según despachos y salas tipo.

Para realizar estudio de mercado se invitó a diferentes inmobiliarias a cotizar el valor del metro cuadrado de inmuebles ubicados en la zona céntrica o comercial de la Ciudad de Valledupar, a través de los oficios relacionados a continuación:

No. Oficio	Destinatario	Lugar

DESAJVAO20-921	Arrendaventas LTDA	Valledupar
DESAJVAO20-922	GPH Solución Inmobiliaria	Valledupar
DESAJVAO20-923	AVC Inmobiliaria	Valledupar
DESAJVAO20-924	Lonja Cesar	Valledupar
DESAJVAO20-925	Inmobilaria Marbal S.A.S	Valledupar
DESAJVAO20-926	Inmobiliaria Murgas Arzuaga	Valledupar
DESAJVAO20-927	Inmobiliaria Valledupar	Valledupar
DESAJVAO20-928	Inmobiliaria Donde Vivir	Valledupar
DESAJVAO20-929	Arazi Gestión Inmobiliaria	Valledupar
DESAJVAO20-930	Inmobiliaria Diamon	Valledupar
DESAJVAO20-931	Apolo Group Inmobiliaria	Valledupar
DESAJVAO20-932	Construvid S.A.S	Valledupar
DESAJVAO20-933	Inversiones del Guatapurí JW S.A.S	Valledupar

Se recibió respuesta a la solicitud de cotización, por parte de Arrendaventas Ltda, Inversiones del Guatapurí JW S.A.S y Construvid S.A.S, aclarando esta última que el objeto social de la misma es el diseño, construcción y comercialización de vivienda VIS nueva, razón por la que no pueden brindar la información solicitada. Por tanto, y al resultar suficientes las demás cotizaciones recibidas para la realización de un estudio de mercado en cuanto al valor del metro cuadrado, se observa lo siguiente:

INMOBILIARIA QUE PRESENTA LA OFERTA	**UND DE MEDIDA**	**VALOR MT2**	**MT2 OFRECIDOS**	**DESCRIPCIÓN INMUEBLE**
ARRENDAVENTAS LTDA	MT2	-Local 1, $50.000 aproximado, (sin IVA ni administración). -Local 2, Aproximado $50.000 aproximado, (sin IVA ni administración). -Local 3, Esquina $60.000 Aproximado (sin IVA ni administración). -2do Piso $30.000 aproximado (sin IVA ni administración). -3er Piso $30.000 aproximado (sin IVA ni administración). -Cubierta Arquitectónica $5.000 aproximado, (sin IVA ni administración). Precio Mts2 promedio $51.911 aprox. Total arriendo propuesto incluido IVA y Administración $ 40.425.716	80.32 m2 79.60 m2 68.69 m^2 275.07 m2 275.07 m2 275 m2 Total Mts 2 construidos 778.75	El inmueble (edificio) está ubicado en la Cra 6 Nº 12-11, y está diseñado con tres pisos de altura, distribuidos de la siguiente manera: **PRIMER PISO:** -Depósito 3 locales, con área total 228.61 Mt2 - Espacio libre cocineta - un baño - Recepción para los demás niveles. **SEGUNDO PISO:** - 3 locales, cada uno con un área total de 252.37 Mts2. - Espacios libres (Sala de espera) - Cocineta - 1 baño **TERCER PISO:** - 3 locales, cada uno con un área total de 252.37 Mts2. - Espacios libres - Cocineta - 1 baño El inmueble, cuenta con un área de cubierta aequitectonica, ascensor, rampa de acceso y parqueaderos (7 espacios para estacionamiento interno y 5 espacios para estacionamiento externos en bahía).
INVERSIONES DEL GUATAPURÍ JW S.A.S	MT2	Precio Mt2 $35.354	780	Pisos 3º, 4º y 5º y Oficinas 202 y 204 del edificio TORRE PREMIUM, ubicado en la carrera 14 Nº 14-09 del Municipio de Valledupar, cuenta con:

		(Incluido Iva y Administración) Total arriendo propuesto incluido IVA y Administración $36.079.227		-Batería de baños para hombre y mujeres en cada piso. -Dos vías principales de acceso vehicular: calle 14 y carrera 14. -Ascensor - Parqueadero privado en el sotáno - Bahías de parqueadero en el exterior - Planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor. - Servicio de portería. - Cámaras de seguridad y alarmas internas. -Aires Acondicionado para todas las oficinas. Además, el representante legal de este inmueble ofrece el servicio de aires acondicionados para todas las oficinas donde funcionan los Juzgados Administrativos y así mismo es el encargado de realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los aires cuando lo amerite.
VALOR PROMEDIO METRO CUADRADO ANALISIS		**$49.083,22**		

De acuerdo con lo anterior, el valor del metro cuadrado promedio en inmuebles en la zona céntrica o institucional en la ciudad de Valledupar, se calcula en un valor de cuarenta y nueve mil ochenta y tres pesos con veintidós centavos ($49.083,22).

Así las cosas, sobre el inmueble ofrecido por la inmobiliaria ARRENDAVENTAS LTDA además de significar un mayor valor por metro cuadrado, requeriría de adecuaciones en los espacios tanto para los Juzgados como para las salas de audiencia, de acuerdo con las especificaciones técnicas de la entidad; lo que implicaría un aumento en los costos.

Por consiguiente, se cuenta con el presupuesto para adelantar el proceso contractual para el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 14 No 14-08 Edificio Torre Premium, de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar.

El gerente suplente incluye en la respuesta a la solicitud de cotización, el pago de administración del edificio, en aras de satisfacer las necesidades técnicas y logísticas del goce y uso del inmueble, y la provisión de los aires acondicionados con su respectivo mantenimiento y las reparaciones de los mismos, cuando lo ameriten.

Por tratarse de la oferta más favorable y con el fin de garantizar el funcionamiento de los Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar, teniendo en cuenta, además, que actualmente atravesamos por una emergencia sanitaria por el COVID19, lo que hace difícil y poco recomendable el traslado de todas las Oficinas y Despachos Judiciales por el aislamiento obligatorio, se arrendará el mismo inmueble, propiedad de INVERSIONES DEL GUATAPURÍ JW S.A.S.

El contrato a suscribirse comprenderá el período del 1 de agosto al 31 de octubre de 2020, para unificarlo con los demás contratos de arrendamiento que se encuentran en ejecución y para poder tramitar el próximo contrato con vigencias futuras; por lo que se solicitó a través de oficio DESAJVAO20-119, la expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal, por concepto de servicios inmobiliarios de Tribunales y Juzgados Seccional Valledupar, a la profesional encargada de presupuesto de la Dirección Seccional de Valledupar. Como respuesta, se obtuvo el CDP No. 23920 de fecha 28/07/2020 por la Unidad 08 por valor de CIENTO OCHO MILLONES DOSCIENTOS TRIENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/L $ 108.237.681, por el plazo de tres (3) meses, del 1° de agosto al 31 de octubre de 2020.

La cotización realizada por el gerente suplente de INVERSIONES DEL GUATAPURÍ JW S.A.S, propietaria del Edificio Premium, incluye los componentes: canon de arrendamiento mensual por un valor de $27.575.842, Valor IVA 19% de $5.239.410 y una cuota de administración del Edificio por un valor mensual

de $3.263.975, para un total de una mensualidad de $36.079.227. El valor del metro cuadrado con concepto de canon de arrendamiento es de $35.354.

La necesidad que la entidad pretende satisfacer se enmarca en cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 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, SECOP II.

En razón a lo expuesto, y teniendo en cuenta que existe la necesidad de arrendar un inmueble para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos del circuito de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias, se hace necesario suscribir contrato por el término de tres (3) meses.

3.2 OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

3.2.1. OBJETO CONTRACTUAL

"Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de las oficinas 202 y 204 del piso segundo y las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, del Edificio Torre Premium, ubicado en la Calle 14 N° 14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar, y sus respectivas salas de audiencias".

3.2.2 CLASIFICACIÓN UNSPSC

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

ITEM	Clasificación UNSPSC	Producto
1	80131500	Arrendamiento bienes inmuebles

3.2.3 ESPECIFICACIONES DEL OBJETO CONTRACTUAL

Se requiere contratar el arrendamiento de las oficinas 202 y 204 del piso segundo, y las oficinas de los pisos tercero, cuarto y quinto, del bien inmueble ubicado en la calle14 No. 14-09 de la ciudad de Valledupar del Edificio Torre Premium.

A continuación, se relacionan y especifican las consideraciones a tener en cuenta para la presente contratación:

- ✓ -Batería de baños para hombre y mujeres en cada piso.
- ✓ -Dos vías principales de acceso vehicular: calle 14 y carrera 14.
- ✓ -Ascensor
- ✓ - Parqueadero privado en el sótano
- ✓ - Bahías de parqueadero en el exterior
- ✓ - Planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor.
- ✓ - Servicio de portería.
- ✓ - Cámaras de seguridad y alarmas internas.
- ✓ -Aires Acondicionado para todas las oficinas.

DESCRIPCION	**Área aprox m2 Largo**	**Área aprox m2 ancho**	**Total m2 promedio Oficina**	**Promedio por personas**	
oficina 3 personas	7,52	5,42	40,7584	13,5861333	
Oficina 4 personas	7,82	5,42	42,3844	10,5961	
Oficina 5 personas	8,82	5,42	47,8044	9,56088	
Oficina 7 Personas	10,32	5,42	55,9344	7,99062857	
Total Promedio x personas				**10,4334355**	
Personal aproximado edificio Caracolí				**48**	500,804903
Sala de audiencia tipo A x2			0		0

	Sala de audiencia tipo B X 2			40		200
	Gimnasio					
	Sala Lactancia					
	Área de almacén					
	Área de archivo x 3			6		
	Total área mínima sin áreas sociales o compartidas					**700,804903**
	Área sin contar con pasillos de circulación, área de ascensor, área de escaleras, baños por piso, cocinetas, área de servicio de aseo, recepción, atención al público, Área parqueaderos mínimo 6					80
	GRAN TOTAL					780,804903

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.

3.2.4	AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL NA
3.2.5	DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO N/A

3.3 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

3.3.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

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 del propietario.

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: 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. ATENCIÓN A LA POLÍTICA DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO Y DE MEDIO AMBIENTE 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. En el marco del Acuerdo PSAA14-10160 "Por el cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial", del Consejo Superior de la Judicatura, el contratista se ve obligado a dar cumplimiento a la normatividad ambiental vigente a nivel Distrital y Nacional. NOTA 1. 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.
3.3.2.	OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL 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 del 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.
3.4	MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS. 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

<table>
<tr><td></td><td>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>3.5</td><td>VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

El valor estimado del contrato es la suma de CIENTO OCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MCTE ($ 108.237.681), a razón de mensualidades para la vigencia 2020 de TREINTA y SEIS MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE PESOS M/L ($36.079.227) incluida la administración y los impuestos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato. La suma anterior es la propuesta final del arrendador.</td></tr>
<tr><td>3.5.1</td><td>CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

La contratación está respaldada presupuestalmente con el CDP expedido por el empleado con funciones de presupuesto de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial, así

<table>
<tr><th colspan="5">VIGENCIA 2020</th></tr>
<tr><th>UNIDAD</th><th>No.</th><th>FECHA</th><th>VALOR POR COMPROMETER DEL CDP</th><th>VALOR A AFECTAR</th></tr>
<tr><td>Unidad 08 Tribunales y Juzgados.</td><td>23920</td><td>28-07-2020</td><td>$108.237.681</td><td>$108.237.681</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3.5.2</td><td>VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

N/A</td></tr>
<tr><td>3.5.3</td><td>FORMA DE PAGO DEL CONTRATO

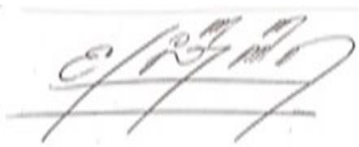
La Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar cancelará al arrendador el valor del contrato por mensualidades vencidas, previa presentación de la factura o cuenta de cobro, certificado o soporte de pago al Sistema General de Seguridad Social, cuando el valor del canon de arrendamiento sea igual o superior a un salario mínimo mensual legal vigente y el cumplido expedido por el supervisor del contrato.

Adicionalmente, el contratista, deberá acreditar cada vez que solicite el pago, que se encuentra al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social.

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.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.6.1 REQUISITOS HABILITANTES.</td></tr>
<tr><td>3.6.1.1</td><td>CAPACIDAD JURÍDICA

• Carta de presentación de la propuesta suscrita por el proponente o representante legal del proponente.
• Copia de cédula de ciudadanía si el proponente, si es persona natural, y certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio, si es persona jurídica.
• Certificado de tradicicón del inmueble objeto del arrendamiento. Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en la solicitud de oferta.</td></tr>
</table>

	• Certificado reciente de entidad Bancaria, donde conste el nombre del cuenta habiente, número de identidad, número de cuenta y estado actual de cuenta (activa SI o NO) • 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 y 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. En el caso de consorcios o uniones temporales, se realizarán las mismas verificaciones para cada uno de sus integrantes. Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en la solicitud de oferta
3.6.1.2	EXPERIENCIA N/A
3.6.1.3	CAPACIDAD FINANCIERA N/A
3.6.1.4.	CAPACIDAD ORGANIZACIONAL N/A
3.6.2.	FACTORES DE EVALUACIÓN N/A
3.6.3	REGLAS DE DESEMPATE DE OFERTAS N/A
3.7.	GARANTÍAS: De conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 en el "*2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos*". En tal sentido, dadas las características del contrato (arrendamiento de bien inmueble), la Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar, no considera pertinente solicitar garantías para la ejecución del respectivo contrato, conforme a la matriz anexa ya que los riesgos son bajos. Sin embargo, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, atendiendo los lineamientos establecidos en la Circular DEAJC17-60 del 04 de agosto de 2017, exigirá que el inmueble se encuentre asegurado durante el término que el Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, tenga el inmueble en arriendo.
3.8.	INTERVENTORÍA O SUPERVISIÓN 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 atribuciones: 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 de Valledupar 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 sobre el vencimiento de los términos del Contrato.

	E) Proyectar la correspondencia que resulte conveniente habida consideración de los requerimientos durante la ejecución del contrato. F) Proyectar para la firma del ordenador del gasto el Acta de Liquidación del contrato. G) Las demás inherentes a las funciones de supervisión.	
	Nombre del funcionario:	Edwin Antonio Figueroa Colmenares
	Identificación del funcionario:	77.171.713
	Cargo:	Coordinador del Área Administrativa y Financiera
	Dependencia:	Área Administrativa y Financiera
3.8.1	NECESIDAD DE CONTAR CON INTERVENTORÍA N/A	
3.9	LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO El lugar de ejecución es la ciudad de Valledupar - Cesar y el plazo del contrato será a partir del 01-08-2020 y hasta el 31-10-2020, previa expedición del registro presupuestal.	
3.10	LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO El contrato se liquida dentro de los cuatro meses siguientes a la finalización del mismo.	
3.11	SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIAL. N/A	
3.12	CONSTANCIA DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ANÁLISIS DEL SECTOR POR PARTE DE LAS ENTIDADES ESTATALES. ANALISIS DEL SECTOR (ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, y con base en la metodología descrita en la guía elaborada por Colombia Eficiente para elaborar estudios del sector relativo al objeto del proceso de contratación) (Ver análisis del sector en el anexo).	
REVISÓ Y APROBO	 EDWIN ANTONIO FIGUEROA COLMENARES COORDINADOR ÁREA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	

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	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 busqueda 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 Aplicación de pólizas de cumplimiento	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 bajo	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 suscripción del contrato

ALGUNOS ESPACIOS MINIMOS PROMEDIO YA ESTIPULADOS POR LA ENTIDAD

SALA DE AUDIENCIA TIPO A (MAGISTRADOS[2])



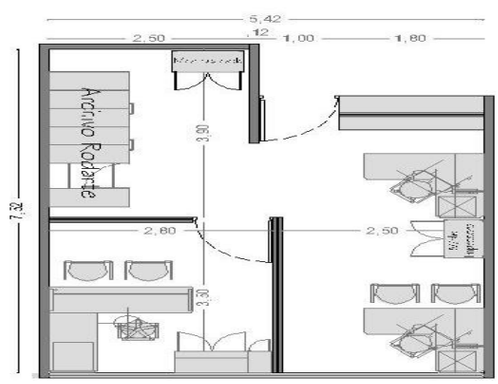
SALA DE AUDIENCIA TIPO B (JUECES)[3]



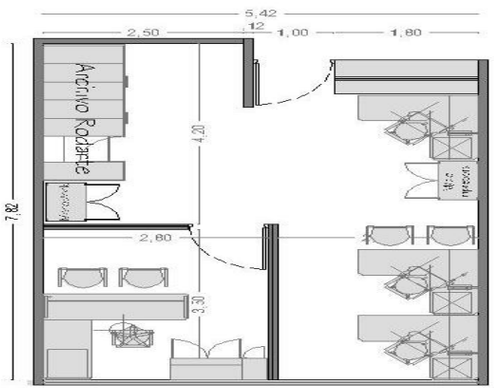
[2] Presentación tipos de Salas de Audiencia UIF Dirección Ejecutiva 26/06/2013, ACUERDO No. PSAA13-9950 (Julio 9 de 2013)
[3] *Ibidem*

AREAS PROMEDIOS DESPACHOS JUDICIALES

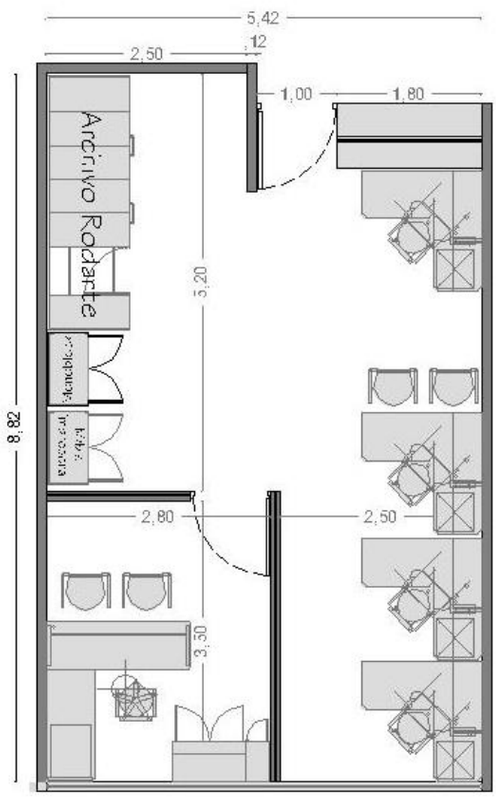
Despacho
3 Personas



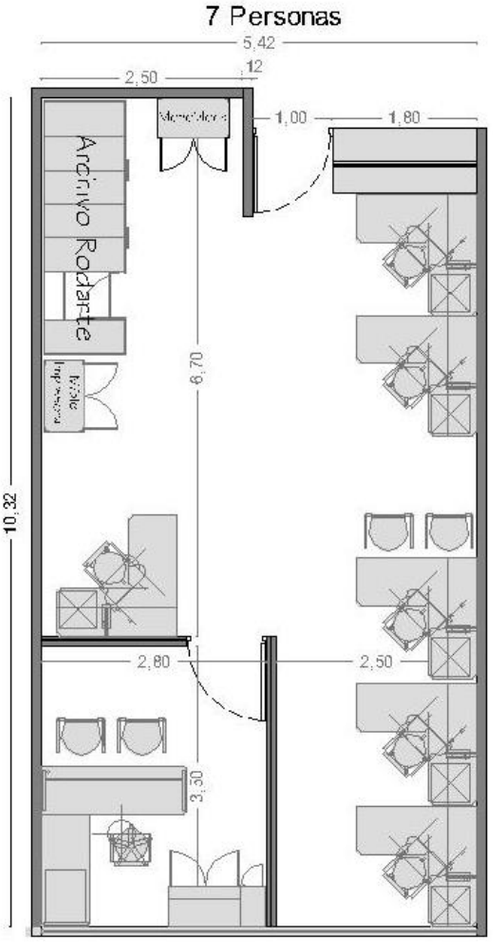
Despacho
4 Personas



Despacho
5 Personas



Despacho
7 Personas



GIMNASIO


PROGRAMA ACONDICIONAMIENTO FISICO CSJ
12 m
6m
ZONA CARDIOVASCULAR
TOTAL ÁREA 72m2
Punto hidratacion
Casilleros
BAÑO
ZONA FUERZA
Colchonetas
Consultorio
Casilleros
BAÑO