ANEXO

ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

OBJETO

11274-CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA DE USAQUÉN

BOGOTÁ, JULIO 2025

A. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Plan de Desarrollo Distrital PDD 2024-2027, estableció en el objetivo estratégico 5.5 “Bogotá confía en su gobierno”, “Una ciudad pujante, en la que se quiera vivir, requiere un Gobierno que atienda las necesidades, garantice los derechos de las personas y brinde un servicio amable, ágil y oportuno en todo el territorio, con un gasto eficiente. Un Gobierno en el que la ciudadanía crea y confíe (…)”

Orientado al cumplimiento de los objetivos estratégicos del Plan de Desarrollo Distrital PDD 2024- 2027 se estableció en El Programa No. 33 “Fortalecimiento institucional para un gobierno confiable”, por medio del cual garantiza el cumplimiento de las funciones de la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 413 de 2016, las cuales se encuentra “brindar las herramientas necesarias para la seguridad, convivencia y acceso a la justicia en el Distrito, fortaleciendo los organismos de seguridad y justicia del Distrito a través de inversiones que mejoren sus capacidades y sus equipamientos para que sean más efectivos en sus acciones”. Así como, liderar, orientar y coordinar la formulación, adopción y ejecución de políticas para el mejoramiento de las rutas de acceso a la justicia y el fortalecimiento de los mecanismos de justicia formal, no formal y comunitaria.

Las Casas de Justicia son centros interinstitucionales de información, orientación, referencia y prestación de servicios de resolución de conflictos, donde se aplican y ejecutan mecanismos de justicia formal y no formal; adicionalmente el acceso a la justicia implica disponer de la infraestructura adecuada, necesaria y suficiente que permita recoger la oferta de justicia y a través de las Casas de Justicia se busca acercar la justicia a los ciudadanos en sus localidades.

El Plan de Desarrollo Distrital PDD 2024-2027 "BOGOTÁ CAMINA SEGURA", contempla como objetivo general: “Nuestro plan, acorde con nuestra visión de ciudad, teniendo presente el diagnóstico y partiendo de la construcción de confianza, buscará mejorar la calidad de vida de la personas garantizándoles el ejercicio pleno de sus derechos una mayor seguridad, inclusión, libertad, igualdad de oportunidades y acceso más justo a bienes y servicios públicos; fortaleciendo el tejido social en un marco de construcción de confianza y colaboración, aprovechando el potencial de la sociedad y su territorio a partir de un modelo de desarrollo comprometido con la acción climática y la integración regional”.

El Plan de Desarrollo Distrital - PDD contempla cinco (5) objetivos estratégicos, para cada objetivo estratégico, se establecen programas intersectoriales los cuáles están sustentados en las problemáticas previamente definidas y alineadas a las estrategias identificadas. Estos programas son diseñados para ser implementados de manera intersectorial por las entidades distritales pertinentes los cuales se centran en seguridad, bienestar, desarrollo del potencial de la ciudad y sus habitantes, acción climática e integración regional y confianza en el Gobierno.

Dando cumplimiento al Plan de Desarrollo Distrital, es de precisar que las actividades de la secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia están enmarcadas en el objetivo estratégico 5.1. Bogotá avanza en seguridad, el cual sostiene que Bogotá debe ser una ciudad en la que cada uno pueda vivir sin miedos, y sin necesidades, en dónde todos sus habitantes se puedan desplazar tranquilamente en los ámbitos urbano, rural y regional; disfrutar del espacio público, vivir, trabajar y soñar sin restricciones; donde especialmente las mujeres, los niños, niñas y adolescentes, las personas con discapacidad, puedan caminar y moverse sin sentir miedo y no haya espacio para el accionar delincuencial y violento. Para ello, se debe construir una ciudad en la que se respete la vida, la diferencia, la propiedad y donde se construyan y fortalezcan lazos de confianza y convivencia entre las personas, así como entre la ciudadanía y sus instituciones. De esta manera se garantiza el bienestar de las personas y el desarrollo del potencial de la ciudad".

Además, en el objetivo estratégico 5.5. Bogotá confía en su gobierno, el cual define "Una ciudad pujante, en la que se quiera vivir, requiere un Gobierno que atienda las necesidades, garantice los derechos de las personas, especialmente de los niños, niñas y adolescentes, y brinde un servicio amable, ágil y oportuno en todo el territorio, con un gasto eficiente. Un Gobierno en el que la ciudadanía crea y confíe. Lograr un Gobierno con este talante es un trabajo de todas y todos: de las entidades del sector público y de la ciudadanía. Sin embargo, cinco sectores en especial deben trabajar articuladamente para generar las condiciones con tal propósito: Gobierno, Gestión Pública, Gestión Jurídica, Planeación y Hacienda".

Mediante el artículo quinto (5°) se le asignaron, entre otras, las siguientes funciones:

"a. Liderar, orientar y coordinar la formulación, la adopción y ejecución de políticas, planes, programas y proyectos dirigidos a garantizar la convivencia y la seguridad ciudadana y la preservación del orden público en la ciudad.

l. *Liderar, orientar y coordinar la formulación de los planes de integrales de seguridad para Bogotá D.C. y las localidades, de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo Distrital 135 de 2004 o la normativa que lo modifique o sustituya. Definir los lineamientos estratégicos para la seguridad ciudadana y el orden público con las instituciones, entidades y organismos de seguridad del nivel territorial y Nacional.*

m. *Adquirir o suministrar los bienes, servicios y contratar las obras que se requieran para el mejoramiento de las condiciones de seguridad, convivencia y acceso a la Justicia en el Distrito Capital.*

n. *Propiciar las condiciones de seguridad y convivencia pacífica a través del fortalecimiento de las acciones que adelantan la Policía Metropolitana de Bogotá, la Brigada XIII del ejército nacional, los organismos de seguridad e inteligencia del estado, con jurisdicción del distrito capital y en general las autoridades cuya competencia se orienten a la prevención, conservación mantenimiento del orden público, la seguridad ciudadana y la defensa dentro del perímetro de Bogotá"*

t. *Participar con la Policía Metropolitana de Bogotá, D.C., en la identificación de líneas generales de diseño, formulación, adopción, seguimiento y evaluación de planes, proyectos y programas en seguridad ciudadana, que deban ser ejecutados por dicha institución, siguiendo las directrices, instrucciones y órdenes de la primera autoridad de Policía del Distrito Capital".*

Dentro de las funciones de la Secretaría Distrital de Seguridad, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 413 de 2016, se encuentra la de "Proporcionar bienes y servicios a las autoridades competentes, con el fin de coadyuvar en la efectividad de la seguridad y convivencia ciudadana en Bogotá D.C.".

Así mismo, el sector de Seguridad, Convivencia y Justicia tiene la función de liderar, orientar y coordinar la formulación, la adopción y ejecución de políticas, planes, programas y proyectos dirigidos a garantizar la convivencia y la seguridad ciudadana y la preservación del orden público en la ciudad, así mismo adquirir o suministrar los bienes y servicios y contratar las obras que se requieran para el mejoramiento de las condiciones de seguridad, convivencia y acceso a la Justicia en el Distrito Capital.

Además de las anteriores actividades, la SDSCJ tiene las funciones de: 1. Adquirir o suministrar los bienes y servicios y controlar las obras que se requieran para el mejoramiento de las condiciones de seguridad, convivencia y acceso a la justicia en el Distrito Capital (Artículo 3, literal u) del Decreto Distrital 413 de 2016). 2. Adelantar la coordinación interinstitucional para mejorar las condiciones de seguridad de todos los habitantes del Distrito Capital, en sus fases de prevención, promoción, mantenimiento y restitución (Artículo 2, literal e) del Decreto Distrital 413 de 2016), así como la de propiciar las condiciones de seguridad y convivencia pacífica a través del fortalecimiento de las acciones que

adelanta la Policía Metropolitana de Bogotá, la Brigada XIII del Ejercito Nacional, los organismos de seguridad e inteligencia del Estado con jurisdicción en el Distrito Capital y en general las autoridades cuya competencia se oriente a la prevención, conservación y mantenimiento del orden público, la seguridad ciudadana y la defensa dentro del perímetro de Bogotá, D,C, (Artículo 3, literal k del Decreto Distrital 413 de 2016).

Para el desarrollo de su objeto y funciones básicas, la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia en su organización interna, cuenta con las siguientes dependencias, que, de acuerdo con sus funciones, trabajan de manera articulada y coordinada para el logro de los objetivos. Así las cosas, el Decreto 413 del 30 de septiembre de 2016, establece la estructura organizacional y las funciones de las dependencias de la Secretaria Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia que al tenor de su artículo 17 reza:

Son funciones de la Subsecretaria de Acceso a la Justicia entre otras las siguientes:

(…) a. Formular políticas, planes y programas que propendan por la ampliación del acceso a la justicia, promoviendo la convivencia y la prevención de conflictos en el Distrito Capital, mediante el direccionamiento y articulación con organismos y entidades del nivel territorial y nacional.
b. Diseñar políticas para el adecuado funcionamiento del Sistema Distrital de Justicia y los Sistemas Locales de Justicia, el mejoramiento de las rutas de acceso a la justicia y el fortalecimiento de los mecanismos de justicia formal, no formal y comunitaria, coordinar su implementación y evaluar operativamente la implementación.

d. Formular acciones de gobierno orientadas a la construcción, implementación y mantenimiento de modelos de justicia comunitaria.
e. Dirigir y promover los esfuerzos que autoridades y operadores de justicia adelanten frente al ejercicio de administración de justicia en las localidades y en el Distrito Capital.
h. Articular los esfuerzos que autoridades y operadores de justicia adelanten frente al ejercicio de administración de justicia en las localidades y en el Distrito Capital.
k. Formular políticas y diseñar estrategias para el adecuado funcionamiento de las casas de justicia y las Unidades de Mediación y Conciliación en el Distrito. (…)

Hace parte de esta Subsecretaría, la Dirección de Acceso a la Justicia, a quien corresponde, entre otras funciones:

(…) a. Gestionar la articulación con organismos y entidades del nivel territorial y nacional de las acciones pertinentes para garantizar el acceso a la justicia, promoviendo la convivencia y la prevención de conflictos en el Distrito Capital.

g. Identificar las adecuaciones necesarias, así como la construcción de nuevos equipamientos de Justicia, de acuerdo con las necesidades, conflictividades, cobertura y fines del Sistema Distrital de Justicia, orientando a la Dirección Técnica de la Subsecretaría de Inversiones y Fortalecimiento de Capacidades Operativas en el proceso de adquisición y/o adecuación de los equipamientos. (…)

Finalmente, conforme al artículo 22 del citado Decreto 413 del 30 de septiembre de 2016, establece que la Dirección Técnica de Subsecretaría de Inversiones y Fortalecimiento de Capacidades Operativas, tiene entre otras las funciones de:

(...)

a. *Elaborar los lineamientos técnicos y metodologías para la adecuada adquisición de bienes, servicios y contratación de obras relacionados con temáticas de logística y medios de transporte. Infraestructura,*

tecnologías de información y comunicaciones, entre otras, de acuerdo con las necesidades de las diferentes autoridades de seguridad, convivencia y justicia que cuenten con concepto técnico favorable por parte de las demás dependencias de la Secretaría, según corresponda.

b. *Adelantar los estudios previos de conveniencia y oportunidad, de mercado y los requisitos técnicos, financieros y económicos para que la Dirección de Operaciones para el Fortalecimiento adelante los correspondientes procesos de selección y contratación de bienes, servicios y obras orientadas al fortalecimiento de capacidades operativas de las diferentes autoridades de seguridad, convivencia y justicia, de conformidad con lo previsto en el Plan Maestro de Equipamientos de Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia para Bogotá, D.C. (…).”*

En este contexto, el Plan de Desarrollo Distrital plantea las políticas, metas y objetivos respecto a la prestación de servicios a la ciudadanía para acceso a la justicia y necesita para ello contar con todos los recursos físicos para su desarrollo y cuenta con la organización funcional para tal fin.

De otra parte, el Plan Integral de Seguridad, Convivencia Ciudadana y Justicia 2024 – 2027, tiene como propósito general reducir la tasa de homicidios de 13.6 a 8 por cada cien mil habitantes. Este objetivo representa un compromiso firme con la seguridad y el bienestar de todos los ciudadanos y se desarrolla a partir de tres (3) estrategias a saber: seguridad, convivencia y justicia.

La Estrategia de Justicia está focalizada en asegurar un acceso ágil y efectivo a la justicia, fomentando la autorregulación y prevención de violencias, mediante la articulación efectiva de los actores de justicia. Desarrolla métodos alternativos de solución de conflictos y mejora la reintegración de personas post-egresadas y pospenadas enfocada hacia una justicia que resuelve, reconoce, restaura y reintegra.

Dentro de dicha estrategia, se encuentra la línea estratégica ¡Juntos somos más! la cual busca la institucionalización, regulación, coordinación y puesta en operación del Sistema Distrital de Justicia; y a través de la cual se lidera la regulación normativa, la articulación de los actores de justicia formal, no formal y comunitaria y la generación de estrategias que aseguren un acceso ágil, oportuno y efectivo a la justicia en el Distrito.

Finalmente, es preciso señalar que el PISCCJ se estructura a partir de un modelo de gestión centrado en capacidades, a partir del cual se despliegan una serie de acciones institucionales orientadas a cualificar la intervención en seguridad, convivencia y justicia. En ese marco, de manera transversal se busca potenciar las capacidades en términos de infraestructura, entendidos como la habilitación y adecuado funcionamiento de centros de control y bases operativas estratégicamente ubicadas que facilitan la coordinación efectiva, el mantenimiento del equipo, y una rápida respuesta en materia de acceso a la justicia (Casas de Justicia).

En este contexto, mediante memorandos con radicados No. 3-2025-23725 del 13 de junio del 2025, solicitud de alcance mediante radicado 3-2025-23933 del 17 de junio del 2025 y respuesta a la solicitud de alcance mediante radicado 3-2025-24289 del 19 de junio del 2025, la Dirección de Acceso a la Justicia de la SDSCJ, solicita adelantar el “***CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA DE USAQUÉN”***, toda vez que el contrato vigente, finaliza el día 26 de julio del 2025.

NECESIDAD DE DAR CONTINUIDAD AL PROGRAMA NACIONAL DE CASAS DE JUSTICIA EN EL DISTRITO.

La Constitución Política de 1991 declaró que Colombia es un Estado Social de Derecho. Esto implica que se debe garantizar a los ciudadanos un orden político, económico y social justo, para lo cual es fundamental que los asociados

tengan acceso a un sistema de justicia eficaz, fundamentado en la igualdad y el respeto a la diferencia y enmarcado en un ámbito participativo y pluralista. En este sentido, el Estado Colombiano implementa el Programa Nacional Casas de Justicia, mediante el cual se pretende fortalecer la presencia del Estado en las Comunidades de zonas urbanas marginales, mejorar el acceso de los ciudadanos a los servicios básicos de justicia, promover procesos de construcción de convivencia pacífica y prestar servicios de manera gratuita y eficiente.

El Programa Nacional de Casas de Justicia se desarrolla a partir de lo estipulado en la Constitución Política (artículos 229 -113). Está regulado por el Decreto 1477 de 2000 [1], en el cual se destacan los objetivos fundamentales, los servicios, las Entidades participantes y las responsabilidades de cada una de ellas. Ante la necesidad de incorporar nuevos elementos para la proyección y sostenibilidad del Programa Nacional, se firma el Convenio Nacional para la Puesta en Marcha del Programa Nacional de Casas de Justicia. Por su parte, el Decreto 2897 de 2011, "*Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica, las funciones del Ministerio de Justicia y del Derecho y se integra el Sector Administrativo de Justicia y del Derecho",* modificado en lo pertinente por el Artículo 34 del Decreto 1427 de 2017, asigna las funciones a la Dirección de Métodos Alternativos de Resolución de Conflictos, entre estas, las relacionadas con el Programa[2].

El artículo 6 del Decreto 1477 de 2000 *"Por el cual se adopta el Programa Nacional Casas de Justicia",* obliga al distrito a poner en funcionamiento las Casas de Justicia así:

> *"Los alcaldes municipales o distritales concurrirán con las entidades del orden local en los gastos de instalación y funcionamiento de las Casas de Justicia en los términos que establezcan los respectivos convenios y el manual de funciones."*

Las Casas de Justicia son centros interinstitucionales de información, orientación, referencia y prestación de servicios de resolución de conflictos, donde se aplican y ejecutan mecanismos de justicia formal y no formal; con ellas se pretende acercar la justicia al ciudadano orientándolo sobre sus derechos, previniendo el delito, luchando contra la impunidad, facilitándole el uso de los servicios de justicia formal y promocionando la utilización de mecanismos alternativos de resolución de conflictos.

En las Casas de Justicia, las personas de la comunidad reciben una respuesta centralizada, mediante la intervención coordinada de las diferentes entidades tanto del orden nacional como local que hacen presencia en la casa de justicia, buscando principalmente la apropiación ciudadana y comunitaria en el uso de mecanismos alternativos para la solución pacífica de conflictos.

En este sentido las Casas de Justicia tienen la función de:

- Coordinar y apoyar la política pública de acceso a la Justicia por medio de los modelos de Justicia formal y alternativa para ser implementada a Nivel Nacional y/o Distrital a través de las Casas de Justicia.
- Ser el programa líder en el tema de Métodos Alternativos de Solución de Conflictos y Modelo de Articulación de las Entidades que hacen parte de este y trabajan el acceso a la justicia, consolidando un portafolio de oferta de servicios, prestado con estándares de eficiencia y calidad.

Así mismo, las Casas de Justicia son un modelo de gestión que garantiza a las víctimas del delito el acceso a la administración de justicia en un mismo espacio, en el que convergen funcionarios de la Fiscalía, Comisaria de Familia, ICBF, Medicina Legal, Defensoría del Pueblo, Secretaría de la Mujer, Policía Nacional, CIT, SIJIN, Unidad Nacional de Reparación de Víctimas, entre otros. Estas entidades prestan servicios integrales para responder de manera efectiva a las necesidades de justicia que se presenten.

El Distrito Capital cuenta actualmente con dieciséis (16) Casas de Justicia, operando en las localidades de Barrios Unidos, Bosa (2), Ciudad Bolívar, Chapinero, Engativá, Fontibón, Kennedy, Mártires, San Cristóbal, Suba (2), Usaquén, Usme, Tunjuelito y Puente Aranda. Hacen parte de la red de equipamientos para acceso a la justicia dispuestas por el Sistema Distrital de Justicia con el fin de otorgar información, orientación y prestación de servicios de abordaje pacífico de conflictos, donde se aplican y ejecutan mecanismos de justicia formal, no formal y comunitaria.

En este contexto, la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia, por competencia y obligaciones, a través de la Subsecretaría correspondiente (Subsecretaría de Acceso a la Justicia) debe adelantar de forma diligente y oportuna todos los trámites y gestiones que garanticen la disponibilidad de los inmuebles en los cuales funcionen los equipamientos necesarios a fin de brindar a la ciudadanía el acceso a la Justicia.

NECESIDAD DE LA CASA DE JUSTICIA EN LA LOCALIDAD DE USAQUÉN

Que mediante memorandos con radicados No. 3-2025-23725 del 13 de junio del 2025, solicitud de alcance mediante radicado 3-2025-23933 del 17 de junio del 2025 y respuesta a la solicitud de alcance mediante radicado 3-2025-24289 del 19 de junio del 2025, la Dirección de Acceso a la Justicia de la SDSCJ, solicita adelantar el "***CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA DE USAQUÉN"***, toda vez que el contrato vigente, finaliza el día 26 de julio del 2025.

En el formato de *"Requerimiento Solicitud Bienes y Servicios gestionados por la Subsecretaría de Inversiones y Fortalecimiento de Capacidades Operativas",* se indica:

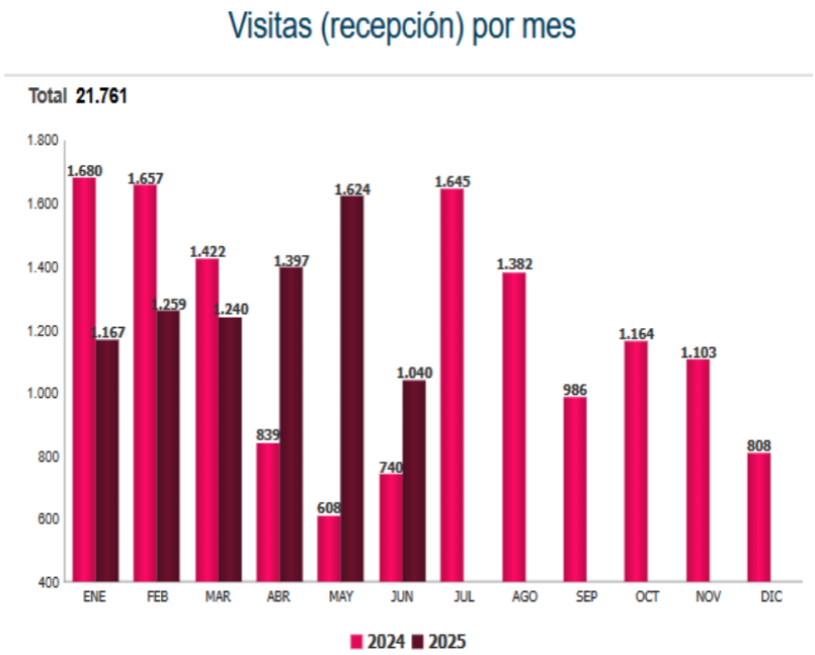
(…)
Las Casas de Justicia son centros interinstitucionales de información, orientación, referencia y prestación de servicios de resolución de conflictos, donde se aplican y ejecutan mecanismos de justicia formal y no formal; adicionalmente el acceso a la justicia implica disponer de la infraestructura adecuada, necesaria y suficiente que permita recoger la oferta de justicia y a través de las Casas de Justicia se busca acercar la justicia a los ciudadanos en sus localidades.

El Distrito Capital cuenta actualmente con dieciséis (16) Casas de Justicia, las cuales hacen parte de la red de equipamientos para garantizar el acceso a la justicia, en las cuales se brinda información, orientación y prestación de servicios de abordaje pacífico de conflictos, y donde se aplica y concentra la oferta de justicia de la ciudad. En las Casas de Justicia los ciudadanos reciben respuestas a sus necesidades jurídicas de manera articulada, gracias a la intervención coordinada de las diferentes entidades operadoras, tanto del orden nacional como distrital que hacen presencia en el equipamiento, buscando principalmente la apropiación ciudadana y comunitaria en el uso de métodos de resolución pacífica de conflictos.

La operación de estas Casas de Justicia abarca las localidades de Fontibón, Bosa, Barrios Unidos, Ciudad Bolívar, Tunjuelito, Engativá, Chapinero, Kennedy, Mártires, Puente Aranda, San Cristóbal, Suba, Usaquén y Usme. la Casa de Justicia de Usaquén se encuentra ubicada en Av. Cra. 45 (Autonorte) # 159A-82 y cuenta con más de 30 oficinas, espacios y/o puestos de trabajo y 1.119,42 metros, necesarias para el funcionamiento de las entidades operadoras.

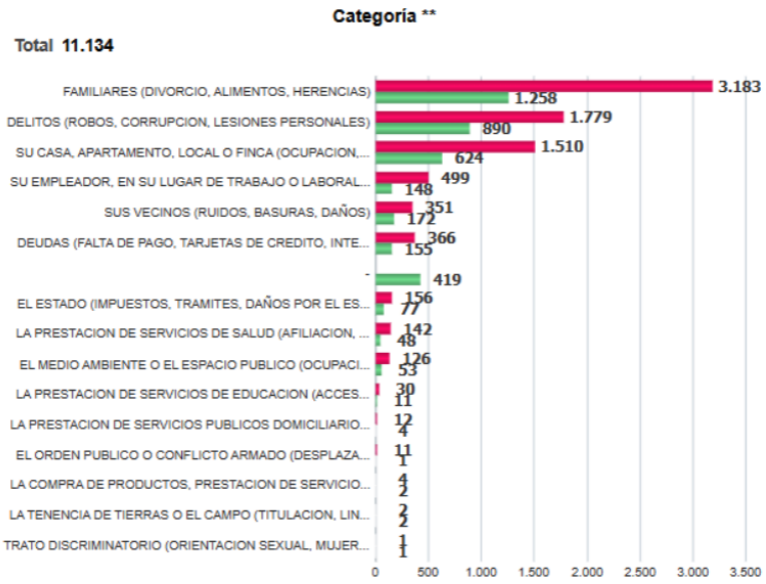
REGISTRO DE INDICADORES LOCALIDAD DE USAQUÉN[3]

De esta forma, durante 2024 y lo corrido del 2025 (con corte a 01 de abril de 2025) se han atendido en el equipamiento 21.761 ciudadanos en la recepción de Casa de Justicia de Usaquén:



Fuente: Cálculos propios con información de Sistema de Información de Casas de Justicia SICAS. Información extraída el día 01/04/2025. Elaborado por la Oficina de Análisis de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia. Información sujeta a cambios.

Por otra parte, el Centro de Recepción e Información ha atendido y orientado a 11.134 ciudadanos, con conflictos asociados a las siguientes categorías:



Fuente: Cálculos propios con información de Sistema de Información de Casas de Justicia SICAS. Información extraída el día 01/04/2025. Elaborado por la Oficina de Análisis de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia. Información sujeta a cambios.

> *De conformidad con lo anterior, se hace necesario contar con la infraestructura para que la Dirección de Acceso a la Justicia pueda continuar con la prestación del servicio a través de las Casas de Justicia, sin que se vea afectada la localidad de Usaquén, teniendo en cuenta la responsabilidad y obligación que se tienen con los ciudadanos para la atención de los diferentes casos que se puedan dar en este campo, logrando la satisfacción de necesidades y el fin principal de los diferentes mecanismos de justicia.*
>
> *Dentro de los servicios que se prestan en la Casa de Justicia Usaquén están los servicios propios como: las Unidades de Mediación y los facilitadores. Adicionalmente, se encuentran otros operadores de diferentes entidades como: Secretaría de la Mujer, Secretaría de Integración Social (Comisaria de Familia) y Fiscalía General de la Nación.*
>
> *Así las cosas, tomando en consideración que el contrato de arrendamiento del actual inmueble tenía como fecha de inicial de finalización el **26 de marzo de 2025**, la Secretaría suscribió una modificación adicionando y prorrogando por cuatro (4) meses el contrato de arrendamiento, dejando como nueva fecha de finalización el **26 de julio de 2025**.*
>
> *(…)"*

De acuerdo con el requerimiento, el equipamiento debe tener un área aproximada de 1000 m2 y 2000 m2 y contar con las características relacionadas en el "Anexo No. 1 - Especificaciones técnicas Casa de Justicia".

Por lo expuesto, se hace necesario adelantar las gestiones correspondientes para garantizar que se cuente con un inmueble debidamente acondicionado para el funcionamiento de la Casa de Justicia de en la localidad de Usaquén.

B. OBJETO CONTRACTUAL

11274-CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA DE USAQUÉN

C. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de ocho (08) meses, contados a partir de la firma del acta de inicio y el lugar de ejecución será la ciudad de Bogotá D.C.

1. CONDICIONES PARTICULARES

1.1. ASPECTOS ECONÓMICOS

1.1.1. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

Códigos UNSPSC

Teniendo como base la Guía para la Codificación de Bienes y Servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, V.14.080, se identifican los bienes y servicios que se pretenden adquirir con su correspondiente segmento, familia, clase y producto.

Código UNSPSC	Nombre Segmento	Nombre Familia	Nombre Clase	Producto
80131502	80-Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13-Servicios inmobiliarios	15-Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	2-Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

La economía es un estudio que involucra la asignación, la producción y la distribución de los recursos económicos. Las naciones y los gobiernos prestan mucha atención a los indicadores económicos, ya que estos proporcionan información sobre la contracción o la expansión de una economía. Los indicadores principales son, por lo general, los indicadores económicos más importantes, estos proporcionan información actual que puede predecir los futuros cambios en la economía. Existen varios tipos de importantes indicadores destacados que son utilizados en una economía.

Para el presente estudio vamos a analizar el sector terciario, el cual aloja más del 80 % de la fuerza laboral del país.

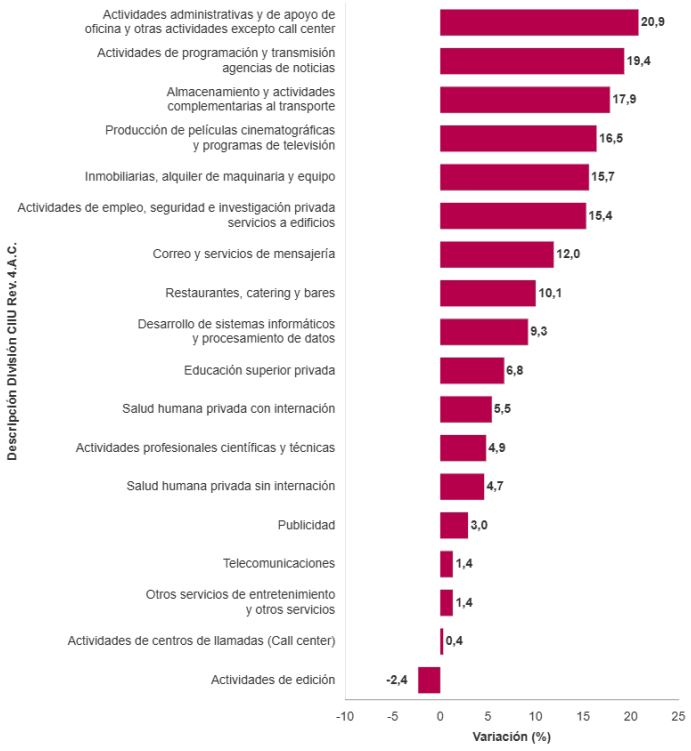
Este sector agrupa todas aquellas actividades relacionadas con la prestación de servicios a la comunidad, a las empresas y a las personas en general. Por lo tanto, no produce bienes tangibles y no es considerado como un sector productivo. Sin embargo, es necesario aclarar que, a pesar de no producir bienes tangibles, el sector terciario contribuye a la formación del producto y del ingreso nacional.

Dentro del sector terciario se encuentran actividades como las telecomunicaciones, el transporte, la medicina, la enseñanza, el comercio, el turismo, el gobierno, el sector financiero, administrativo y el sector de sanidad.

Se incluyen también todas las actividades directamente relacionadas con el ocio, las artes y la cultura. Por último, es necesario aclarar que el comercio es un servicio que no solo se presta a nivel nacional, sino también internacional en lo que se conoce como comercio exterior.

Según información de la Encuesta mensual de servicios (EMS)[1] para el mes de mayo de 2025, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con mayo de 2024. A continuación, se presentan los resultados de la encuesta:

Variación anual de los ingresos nominales
Total Nacional
Mayo (2025p - 2024)



Fuente: DANE-EMS
[p] Cifra provisional

En mayo de 2025, cinco de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con mayo de 2024.

SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

[1] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

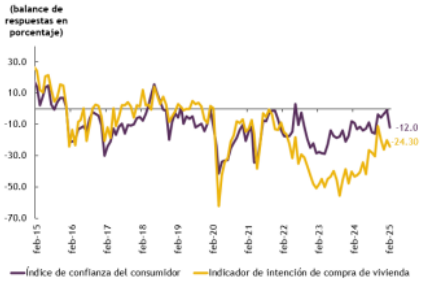
Dentro del presente estudio se analizarán diferentes fuentes con el objeto de determinar el comportamiento del tipo de inmuebles objeto del requerimiento, así como como, conocer el estado actual y comportamiento del sector inmobiliario durante el segundo semestre de 2024 y los primeros dos meses de 2025.

En el Informe Especial del Banco de la República "ANÁLISIS DE LA CARTERA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA"[2], se analiza la dinámica del mercado inmobiliario en Colombia y del crédito hipotecario, con el propósito de identificar fuentes potenciales de vulnerabilidad que puedan afectar la estabilidad económica y financiera. En particular, se estudia el comportamiento de variables asociadas con el sector, su financiación, los niveles de oferta y de demanda, el precio de los inmuebles, entre otros.

Condiciones del mercado inmobiliario residencial

El análisis del mercado de vivienda nueva y usada permite comprender la evolución de sus precios y las dinámicas que afectan tanto la oferta como la demanda. Por ello, esta sección presenta un estudio detallado de estos factores con base en los indicadores más recientes. Desde una perspectiva de los hogares, las expectativas han mejorado, pero se mantienen en niveles bajos. Por ejemplo, el indicador de confianza del consumidor (ICC) de Fedesarrollo, el cual proporciona indicios sobre la probabilidad de consumo futuro, revirtió su tendencia de crecimiento en el mes de febrero y continuó ubicándose en niveles negativos (Gráfico 7). Por su parte, el indicador de intención de compra de vivienda también permanece en cifras negativas, aunque muestra una recuperación.

Gráfico 7. Índice de confianza del consumidor y componente de intención de compra de vivienda



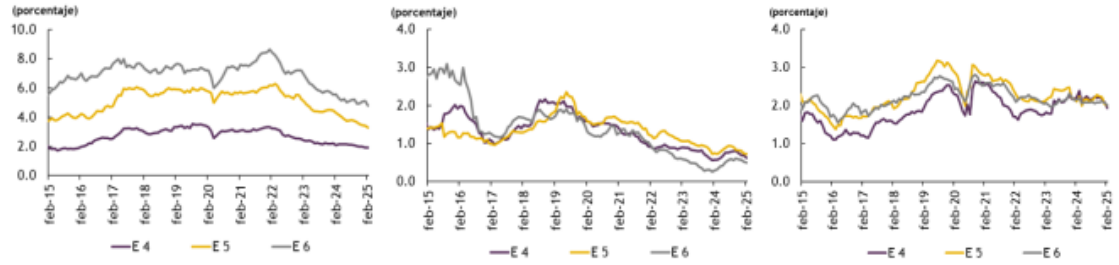
Fuente: Fedesarrollo; cálculos Banco de la República.

Vivienda Usada

En el mercado de vivienda usada, el indicador de unidades disponibles representa otra fuente de oferta para el mercado residencial colombiano. Este indicador, calculado como la proporción de viviendas en venta o arriendo sobre el total de hogares por estrato, muestra que, a febrero de 2025, la disponibilidad de unidades ha disminuido en las tres principales ciudades del país (Gráfico 15). Lo anterior sugiere que la oferta de vivienda nueva y registran una senda de desaceleración y ambos mercados se encuentran alineados.

[2] https://repositorio.banrep.gov.co/server/api/core/bitstreams/11ab9f6e-4f97-46c4-ba73-a19fa674d9cb/content

Gráfico 15: Inmuebles en venta o arriendo como proporción del número de hogares por estrato



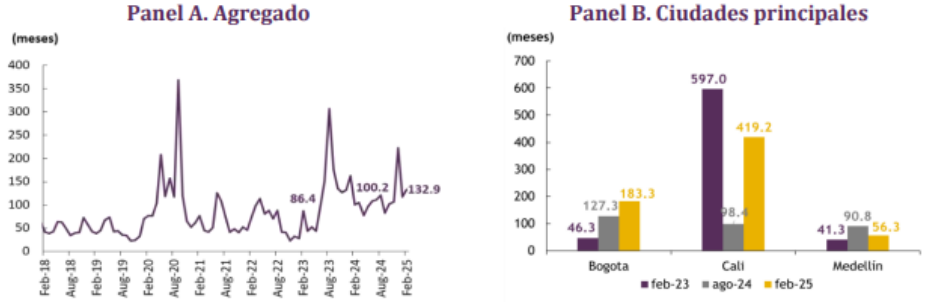
Nota: La Galería Inmobiliaria construye una muestra de vivienda usada en los estratos 4, 5 y 6 de Bogotá, Cali y Medellín, a partir de la cual calcula la proporción de inmuebles en venta o arriendo dentro del total de viviendas de la muestra.
Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos del Banco de la República

Mercado inmobiliario no residencial

De acuerdo con la evaluación de riesgos desarrollada en la segunda sección de este informe, el sector de construcción no residencial tiene una mejor evolución que el sector residencial. Esto se concluye a partir de los indicadores de mora que, vistos por tamaño de empresa constructora, tienen niveles inferiores al promedio de los últimos cinco años. Además, la exposición individual de los EC no alcanza el 2% de su activo. En cuanto al desempeño del mercado, tiene una dinámica similar al de vivienda nueva. Su índice de rotación registra un aumento frente a febrero de 2023, lo cual denota un deterioro de las ventas con respecto a la oferta (Gráfico 17, Panel A). Por ciudad, Cali y Bogotá presentan un mejor ritmo de ventas, mientras Medellín se ha mantenido estable. (Gráfico 17, Panel B).

Finalmente, se tiene que a febrero de 2025 la oferta de inmuebles de Bogotá, Medellín, Cali, medida como el total de metros cuadrados disponibles, registra contracciones. Mientras que Cali presenta la caída más pronunciada (-23,2%), Medellín y Bogotá tienen leves reducciones (-1,4% y -2,6%, respectivamente). En cuanto a la demanda, el acumulado de ventas de los últimos doce meses presentó comportamientos heterogéneos entre ciudades. Medellín y Cali registran crecimientos anuales positivos de 56,6% y 12,9%, respectivamente; mientras que, Bogotá presenta una contracción de -36,0%. Estos resultados muestran que, en línea con el mercado residencial, la oferta presenta una dinámica de contracción y una demanda volátil que se ha transmitido al índice de rotación.

Gráfico 17. Promedio trimestral del índice de rotación de inmuebles no residenciales



Nota 1: por disponibilidad de la información, el indicador de rotación en este gráfico se calculó utilizando los datos de los metros cuadrados disponibles para la venta (oferta) y los metros cuadrados vendidos (demanda), para Bogotá, Medellín y Cali.
Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos del Banco de la República.

Asimismo, se indica en el informe a manera de conclusión

En un contexto de mejor desempeño de la actividad económica y una disminución en la inflación, las tasas de interés para la construcción y la compra de vivienda han disminuido. Si bien el PIB del sector constructor se ha expandido, son las obras civiles, y no el sector inmobiliario, las que han impulsado este comportamiento. Al profundizar en el sector inmobiliario residencial, se encuentra que el sector constructor de viviendas experimenta una desaceleración de su cartera de créditos, mientras que la cartera y los desembolsos de recursos para la compra de vivienda están repuntando.

El análisis de riesgos de este reporte expone que, mientras el ICM del sector constructor residencial se encuentra por encima de los niveles promedio del último quinquenio, el indicador del sector no residencial ha mejorado y se ubica por debajo de su promedio en el mismo periodo. Al considerar la exposición de los EC a estos dos subsectores, se observa que las entidades financieras tienen una exposición baja al sector no residencial, mientras que la exposición de algunos EC al sector residencial llega al 5,4% del activo. Finalmente, el ICM de la cartera de vivienda ha permanecido estable, y un contexto de menor inflación beneficiaría especialmente a los deudores de los créditos atados a la unidad de valor real (UVR), que históricamente han mantenido los indicadores más altos de morosidad.

El análisis de mercado de la vivienda nueva y usada arroja tendencias mixtas. Por un lado, la oferta de vivienda nueva y usada ha disminuido progresivamente, sugiriendo un proceso de ajuste positivo luego de unos indicadores de rotación del mercado especialmente altos en los últimos años, acumulación de inventarios terminados y acumulación de riesgos en los constructores. Sin embargo, los indicadores líderes del mercado se mantienen en niveles bajos, denotando perspectivas débiles para el mercado. Por su parte, la demanda (medida con los indicadores de ventas) de vivienda nueva ha crecido mientras que las viviendas usadas que se han vendido o arrendado han estado estables. Estos movimientos de oferta y demanda de vivienda nueva podrían impulsar un aumento en los precios en el futuro cercano, aunque esta tendencia dependerá de la consolidación en la recuperación de este mercado.

Sobre la evolución del mercado inmobiliario en los próximos trimestres, los indicadores líderes de oferta y demanda indican que los precios de la vivienda podrían crecer transitoriamente a niveles reales positivos y la cartera podría continuar con una senda de recuperación en un escenario de menores tasas de interés y mayor actividad económica. No obstante, existen varios factores de incertidumbre que podrían afectar esta senda, algunos de ellos asociados con decisiones de política pública. Por un lado, los gobiernos locales y nacional han centrado su atención en la delimitación de zonas de protección ambiental en las afueras de las ciudades, lo que podría implicar una menor área para licenciamiento inmobiliario en los próximos años; por otro lado, el Gobierno Nacional enfrenta presiones fiscales que podrían dificultar una política de reactivación a través de subsidios para la compra de vivienda, que desde finales de 2024 se encuentran agotados. Frente a esto, el Gobierno Nacional y el sector financiero firmaron en septiembre de 2024 el Pacto por el Crédito, dentro del cual se incluye una meta de crecimiento nominal de la cartera de vivienda del 40% en un lapso de 18 meses.

Panorama del Mercado Inmobiliario en Bogotá en 2025[3]

El año 2025 se perfila como un período de crecimiento y transformación para el mercado inmobiliario en Bogotá. Gracias a la reactivación económica, el aumento en la oferta de vivienda, condiciones de financiamiento más favorables, la implementación de subsidios gubernamentales y la adopción de nuevas tecnologías, la capital colombiana sigue siendo un epicentro clave para el sector de bienes raíces y un entorno dinámico para compradores, vendedores e inversionistas.

[3] https://blogs.portafolio.co/panorama-del-mercado-inmobiliario-en-bogota-en-2025

Crecimiento y Proyecciones del Mercado

Según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) Bogotá y Cundinamarca, se proyecta la venta de aproximadamente 63.000 unidades de vivienda nueva en la región para 2025, lo que representa un incremento del 14% respecto al año anterior. Este crecimiento se atribuye a la mayor disposición de los colombianos para adquirir vivienda, impulsada por la recuperación económica y condiciones favorables de financiamiento.

Además, Bogotá continúa siendo el principal foco de inversión inmobiliaria en Colombia, concentrando el 45% del interés del mercado. Se espera que en el Distrito de Negocios de la capital se sumen más de 50.000 m² en nuevos proyectos de oficinas, reflejando una tendencia hacia espacios laborales más flexibles y adaptados a las necesidades actuales.

Tendencias Emergentes

El mercado inmobiliario bogotano está experimentando varias tendencias clave en 2025:

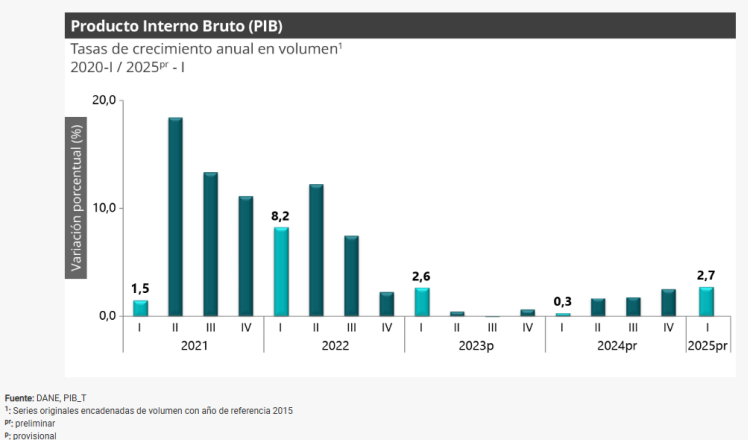
- **Digitalización del Sector**: La adopción de tecnologías digitales ha acelerado procesos de compra y venta, facilitando transacciones más eficientes y transparentes.
- **Preferencia por Espacios Sostenibles**: Los compradores muestran un interés creciente en propiedades que incorporen prácticas ecológicas y sostenibles, reflejando una conciencia ambiental más profunda.
- **Flexibilidad en Espacios de Trabajo**: La demanda de oficinas con diseños adaptables ha aumentado, respondiendo a las nuevas dinámicas laborales y a la necesidad de espacios que se ajusten a diferentes modalidades de trabajo.

En este escenario, contar con el Certificado de Tradición y Libertad es fundamental para asegurar transacciones transparentes y seguras, protegiendo los intereses de todas las partes involucradas.

1.1.2. PRODUCTO INTERNO BRUTO PIB

De acuerdo con el Banco de la República, el PIB se define como “El total de bienes y servicios producidos en un país durante un período de tiempo determinado. Incluye la producción generada por nacionales y extranjeros residentes en el país, y excluye la producción de nacionales residentes en el exterior”.[4] Por ende, el PIB comporta una variable relativa a los niveles de producción del mercado y es representativa del crecimiento de una economía en un periodo de tiempo. El Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE[5], informa que, en el primer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,7% respecto al mismo periodo de 2024pr. y muestra los siguientes resultados:

[4] http://www.banrep.gov.co/es/contenidos/page/qu-producto-interno-bruto-pib
[5] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica



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

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,9% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 7,1% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 15,5% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,8%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,1%.
- Actividades financieras y de seguros crece 1,0%.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 0,6%.

Actividades inmobiliarias

En el primer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025[pr]-I / 2024[pr]-I	2025[pr]-I / 2024[pr]-IV
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**0,5**

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

1.1.3. ÍNDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR - IPC

El IPC es una medida del cambio (variación), en el precio de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país conocido como canasta. Este indicador sirve fundamentalmente para medir los cambios de precios de los bienes y servicios que conforman la canasta, y con esto de los periodos de inflación, comparar la economía colombiana con la de otros países y entender la evolución de la situación económica del país y proyectarla.

El IPC según el Boletín del DANE[6] para el mes de junio de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,10%, la variación año corrido fue 3,74% y la anual 4,82%.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (junio)

IPC	Junio					
	Variación mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,32	**0,10**	4,12	**3,74**	7,18	**4,82**

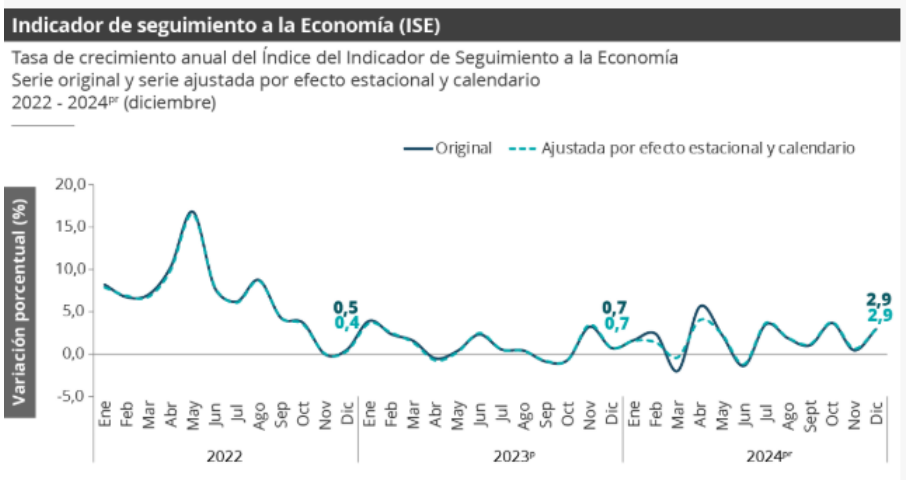
Por otro lado, el Banco de la República de Colombia, el pasado 7 de mayo de 2025 presentó el Informe de Política Monetaria (IPM)[7], analizando la inflación durante el primer trimestre de la vigencia 2025, la cual en el primer trimestre de 2025 la actividad económica se habría recuperado más de lo previsto, pero hacia adelante enfrenta choques negativos derivados del contexto externo.

Este informe concluye varios aspectos relevantes, cómo son:

[6] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica
[7] https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informe-politica-monetaria/julio-2024

- En 2024 la economía colombiana (el PIB) registró un crecimiento del 1,7%, con lo cual alcanzó niveles similares a los proyectados. Esto se dio en un contexto de reducciones en las tasas de interés, una inflación en descenso, aunque aún superior a la meta, y un aumento en el ingreso disponible de los hogares.
- La información disponible para el primer trimestre sugiere una actividad económica más dinámica de lo esperado, impulsada por un crecimiento del consumo privado y la inversión mayor de lo previsto. Así, se estima que la actividad económica (el PIB) habría crecido un 2,5% anual en el primer trimestre de 2025.
- Para lo que resta del año, la actividad económica continuaría impulsada por los ingresos derivados de los altos precios de algunos productos agrícolas como el café, los elevados niveles de remesas de trabajadores del exterior y la dinámica del turismo extranjero. A lo anterior se sumaría la recuperación gradual del crédito, en un entorno de reducción gradual de las tasas de interés reales y del riesgo de crédito.
- No obstante, los aumentos de los aranceles en los Estados Unidos y la incertidumbre sobre su evolución futura están afectando la actividad económica mundial y han incrementado el riesgo global y el costo de financiamiento externo, todo lo cual tendría un impacto negativo sobre los bienes y servicios que exporta Colombia.
- Al incorporar la mayor dinámica proyectada para el primer trimestre de 2025 y el choque externo negativo derivado de la evolución esperada del comercio global, el pronóstico de crecimiento económico para 2025 se mantuvo en el 2,6% y para 2026 se redujo al 3,0%.
- La tasa de desempleo continúa disminuyendo y se sitúa en niveles bajos, mientras los niveles de empleo han aumentado de forma importante, en particular en el segmento no asalariado. Lo anterior se ha reflejado en un aumento en la tasa de informalidad.

1.1.4. INDICADOR DE SEGUIMIENTO A LA ECONOMÍA (ISE)[8]



Para el mes de mayo de 2025pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, se ubicó en 125,91, lo que representó un crecimiento de 2,70% respecto al mes de mayo de 2024pr (122,60).

1.2. SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE – SMLMV

[8] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/indicador-de-seguimiento-a-la-economia-ise

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1572 del 24 de diciembre de 2024, el salario mínimo legal para el año 2025 en Colombia se fijó en UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL QUINIENTOS PESOS ($1.423.500) mensuales a partir del 1 de enero de 2025, lo que representa un aumento del 9,54% comparado con el año anterior.

1.3. CONTEXTO POLITICO Y MARCO REGULATORIO

La normatividad aplicable en el presente proceso de selección es la siguiente:

- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Ley 1474 de 2011
- Decreto Nacional 410 de 1971, Código de comercio Artículos 518 al 523
- Decreto Nacional 1082 de 2015
- Decreto 332 de 2020
- Decreto 1860 de 2021
- Decreto 142 de 2023

Las demás normas que las modifiquen complementen o sustituyan.

En particular, el presente proceso de selección y el contrato por suscribir como resultado del mismo estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se rigen por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015 (Artículo 2.2.1.2.1.4.1. y siguientes) y las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del presente proceso de selección.

El artículo 2 numeral 4 de la ley 1150 de 2007 establece los casos en los cuales procede la contratación directa.

Que la presente contratación se encuentra enmarcada dentro de lo previsto en el literal i de la ley 1150 de 2007 que establece:

"*Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos*:

(…)

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

(…)

Por otra parte, el numeral 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 reglamenta las causales de contratación directa señalando:

(…)

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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

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

(…)

1.4. ASPECTOS TÉCNICOS

De acuerdo con el Decreto 555 de 2021, en desarrollo de la política pública de seguridad y convivencia, define una red de equipamientos para la prestación de los servicios de seguridad ciudadana, defensa y justicia, bajo la identificación de:

a) Prevención y resolución pacífica de conflictos

b) Prevención y atención de emergencias

c) Coerción

d) Investigación y judicialización

e) Penalización y reeducación.

Las casas de justicia deben cumplir con los siguientes parámetros:

Son 16 los inmuebles que se ubicarán en cada una de las localidades según lo define la red de equipamientos que hace parte de este decreto. En cada Casa se ubicará por lo menos y según los convenios interinstitucionales que la Secretaría de Gobierno suscriba para el efecto:

(1) Un Centro de recepción e información – CRI

(1) Una Inspección de Policía

(1) Una Sala de Atención al Usuario (SAU) de la Fiscalía General de la Nación

(1) Un Centro de Conciliación en Derecho de la Personería Distrital

(1) Un Consultorio Médico – Forense

(1) Una Unidad de Asesoría y Consulta al Ciudadano –UAC– de la Defensoría del Pueblo

(1) Una Unidad de Mediación y Conciliación

(1) Una Comisaría de Familia

(1) Una Inspección del Trabajo

(1) Una Oficina de desarrollo comunitario

(1) Un Centro de Atención a Víctimas de las Violencias -CAVID o las dependencias y programas que los sustituyan

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS CASA DE JUSTICIA USAQUÉN

CARACTERISTICAS.

El inmueble donde vaya a operar la Casa de Justicia debe contar con las siguientes características:

- **Metraje**: para poder garantizar los espacios necesarios para el funcionamiento y operación de las Entidades en la Casa de Justicia se hace necesario que el inmueble tenga un área aproximada de 1000 m2 y 2000 m2
- **Accesibilidad:** situarse sobre un eje vial importante en la localidad, que coincida con vías complementarías e intermedias y cuenta con servicio de transporte público.
- **Cercanía y Equidistancia:** que su ubicación permita que los usuarios puedan llegar a pie, o por medio de transporte público desde cualquier punto cardinal de la localidad o UPL.
- **Estar ubicado:** en un sector que permita la mezcla de usos en las actuaciones urbanísticas que involucra equipamientos para concentrar una importante oferta institucional y potenciar la mayor cantidad de servicios a la ciudadanía.
- **Localización:** Estar ubicado en un sector que permita la mezcla de usos en las actuaciones urbanísticas que involucra equipamientos para concentrar una importante oferta institucional y potenciar la mayor cantidad de servicios a la ciudadanía.
- **Condiciones Ambientales**: que el equipamiento cuente con condiciones de iluminación, ventilación, áreas comunes. Además, que responda al potencial de carga laboral, ofrecer espacios dignos a los usuarios y los servidores públicos que prestan el servicio.
- **Conectividad de voz y datos:** contar con cableado de red de voz y datos suficiente al que se puedan conectar las entidades operadoras de orden nacional y distrital con sus respectivos sistemas de información.
- **Agilidad y oportunidad para poner a disposición el inmueble:** es importante que se encuentre listo para el adecuado funcionamiento de la Casa de Justicia.
- **Acceso a personas en situación de discapacidad:** atendiendo a los protocolos de atención y accesibilidad, el inmueble debe contar con un ascensor que permita el acceso a todos los pisos de personas en situación de discapacidad.
- **Centro de Recepción e Información:** el CRI debe estar ubicado a la entrada de la casa de justicia y es el lugar donde los ciudadanos se registran para ser atendidos en cualquiera de las entidades que funcionan dentro de la casa de justicia o centro de convivencia ciudadana, dicho lugar debe tener condiciones de privacidad, de comodidad y de conectividad, debido a que el CRI registra los casos atendidos en el Sistema de Información de Casas de Justicia y Convivencia Ciudadana y ofrece información y orientación permanente a los usuarios.
- **Oficinas:** las oficinas deben ser aisladas con el objeto de garantizar la privacidad de los ciudadanos atendidos.

TERRITORIALIZACIÓN DEL BIEN O SERVICIO SOLICITADO

Localidad de Usaquén

OBSERVACIONES GENERALES

- Póliza de garantía de cumplimiento
- El arrendador debe realizar el pago de impuestos que correspondan en virtud del contrato de arrendamiento.
- El arrendador debe realizar los mantenimientos correctivos y preventivos que se requieran en el inmueble durante el plazo de ejecución del contrato.
- Tener alarma de emergencia con sus respectivos pulsadores automáticos en cada piso.
- Tener luces de emergencia en áreas estratégicas de la casa.
- Tener un espacio para residuos de basuras y disposición final responsable de residuos RAEE (luminarias). Según lo definido en el decreto 2104 de 1983 y los cuartos de aseo por: Acuerdo 605 de 1996 del gobierno nacional, artículo 18, y la Resolución 1164 2002.
- Tener detectores de humo para disminuir el riesgo en caso de un incendio en su fase inicial.
- Tener un sistema de ventilación para el control de malos olores y humedad en baños.
- Tener un auditorio.
- Mantenimiento de Pintura interior y exterior del equipamiento.
- Garantizar el lavado y mantenimiento de los tanques de reserva de agua.
- Realizar periódicamente estudio sobre la carga eléctrica del predio.
- El equipamiento debe contar con los mantenimientos necesarios para mitigar de manera permanente las filtraciones de agua y humedad.
- Instalación de puntos de agua y conectividad para los lavamanos que así lo requieran.
- Instalación de persianas enrollables en cada una de las oficinas que así lo requieran.
- Instalación de barandas de seguridad en posibles zonas de riesgo con el fin de prevenir la caída de personas que se encuentren en esas áreas.
- Instalación de puntos de conexión, red y datos, y un espacio para cuarto de RACK comunicaciones
- Licencia de construcción
- Tanques de agua de. reserva (Equiparable a la estructura del predio)
- Planta eléctrica - Mantenimiento, suministro y cargue de combustible
- Mantenimientos adicionales que, según la competencia, se consideren necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de la sede.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

- **Condiciones eléctricas:**

Certificación RETIE
Protección UPS (capacidad sujeta al número de equipos a respaldar)
Sistema puesto a tierra.

- Cableado eléctrico:

Cableado libre de halógeno, retardante de llama y bajo nivel de humo HFFR-LS
Circuito regulado y no regulado
Tableros eléctricos con Diagrama unifilar planos AS BUILT
Puntos identificados marquillados.

- Cableado red de datos:

Cumplimiento Norma EIA/TIA para cableado estructurado
Canaleta metálica sólida con tapa y división frontal
Cableado UTP categoría 6
Puntos de red suficientes para computadores, Access Point, Televisores, impresoras, CCTV (si aplica)
Todos los puntos deben ser certificados
Cableado organizado
Patchcord certificados 1 metro para conexión de switches a patchpanel
Patchcord certificados 2 metros para conexión de computadores, Access Point, Televisores, impresoras Switch Cisco gestionable con Cisco Prime (Ej Cisco Catalyst 2960) con puertos suficientes para conexión equipos
Soportes para Access Point
Contemplar requisitos de CCTV (Dirección de Recursos Físicos)
Ductería o escalerilla que permita ingresar fibra de óptica proveedores servicio telecomunicaciones desde el exterior hasta el cuarto de comunicaciones.

- Cuarto de comunicaciones:

2 rack (uno para proveedores de servicios y otro para switches de SDSCJ y otras entidades)
Rack con adecuada puesta a tierra
Puerta aluminio anti fuego
Chapa de seguridad
Aire acondicionado con protecciones de fuga de líquido

2. DECRETO 332 DE 2020 MODIFICADO POR EL DECRETO 634 DE 2023

Para dar cumplimiento en lo establecido mediante el Decreto 332 de 2020 el cual indica que: "*Sin perjuicio de la autonomía presupuestal y contractual de la que están investidas las entidades y organismos distritales, el área técnica respectiva o la dependencia que solicita la contratación, según corresponda, incluirá en los pliegos de condiciones, estudios y documentos previos y en las cláusulas contractuales de los procesos de selección pública y/o contratos y convenios estatales que adelanten, la obligación del futuro contratista u asociado de vincular y mantener un mínimo de mujeres para la ejecución del convenio o contrato, según los porcentajes que se establecen a continuación, y garantizando que la vinculación se realizará con plena observancia de las normas laborales o contractuales aplicables*."

La vinculación de mujeres será progresiva y diferenciada por rama, así:

Ramas de actividad económica	**Porcentaje mínimo de mujeres que deben estar vinculadas a la ejecución de los contratos**		
	A partir del 1 º de junio de 2021	**A partir del 1º de junio de 2022**	**A partir del 1 º de junio de 2023**
Construcción	6,8%	9,3%	13,8%
Transporte y almacenamiento	9,6%	12,1%	16,6%
Suministro de electricidad, gas y agua	22,2%	24,2%	28,2%
Actividades inmobiliarias	31,2%	33,2%	37,2%

Información telecomunicaciones	43,5%	45,5%	49,5%
Industria manufacturera	43,9%	45,9%	49,9%
Comercio y reparación de vehículos	47,4%	45,4%	50%
Otras ramas	50%	50%	50%

Por lo tanto, el porcentaje de mujeres que deben estar vinculadas a la ejecución del contrato que establece el Decreto a la fecha para esta actividad económica, es del 37,2 %.

Para el cumplimiento de lo señalado en el presente artículo, la entidad distrital solicitará al contratista los documentos necesarios para corroborar la contratación de las mujeres durante el periodo de ejecución del contrato en los porcentajes indicados, para lo cual será válida la manifestación bimensual bajo juramento del Representante legal y del Revisor Fiscal del contratista (cuando aplique), sin perjuicio de otros mecanismos de verificación que establezca la supervisión o interventoría del contrato.

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El análisis de la demanda permite analizar el comportamiento de las adquisiciones históricas.

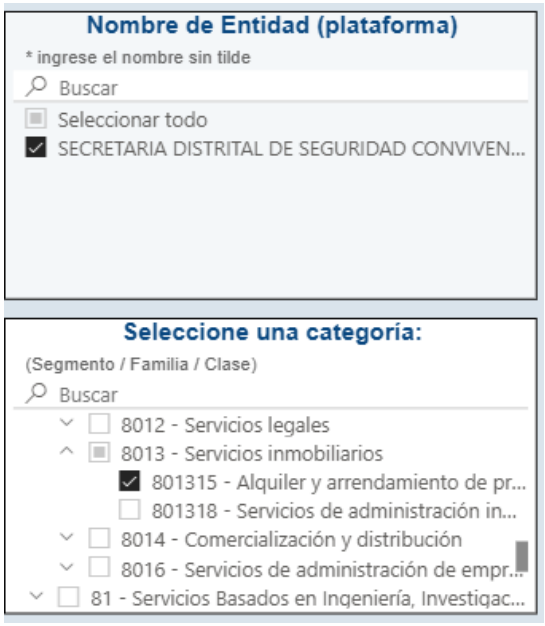
3.1. ADQUISICIONES DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE SEGURIDAD CONVIVENCIA Y JUSTICIA

En el presente análisis de demanda, Colombia Compra Eficiente sugiere identificar y analizar los Procesos de Contratación que la Entidad Estatal ha adquirido en el pasado, relacionados con el servicio que se pretende contratar y así extraer las mejores prácticas e información pertinente para el Proceso de Contratación. Para el efecto, se consultó en el Sistema Electrónico de Contratación Pública –SECOP– el cual ofrece la posibilidad de consultar Procesos de Contratación en los cuales se puede observar entre otros aspectos, modalidad de contratación, cuantías, proveedores, etc.

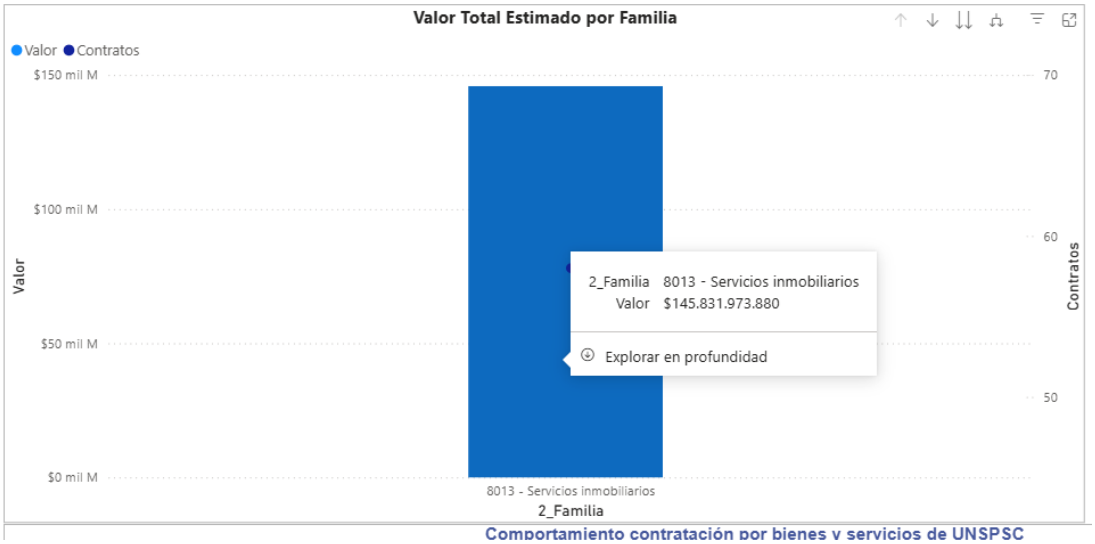
Al investigar el histórico de las contrataciones adelantadas por la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia, se encontró que la entidad ha contratado los siguientes servicios con similares características a las registradas en el presente análisis en el periodo comprendido entre el año 2021 al 18-07-2025.

1. **Selección Entidad y categoría con base a los códigos de clasificación hasta el tercer nivel de clasificación**

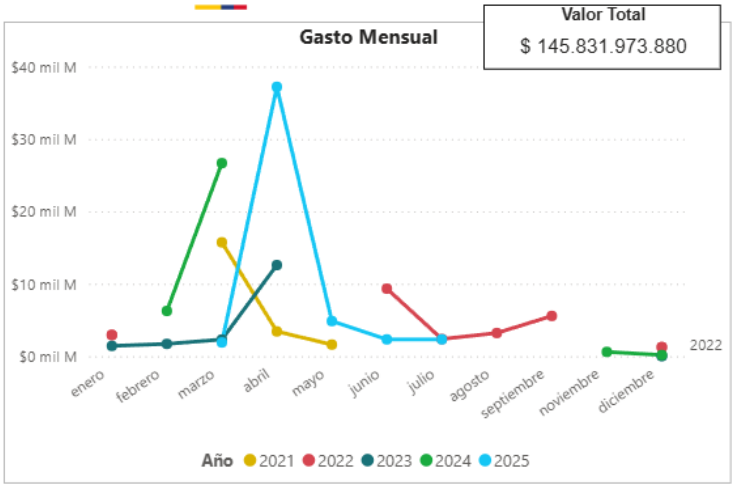
Código del Clasificador de Bienes	Descripción
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

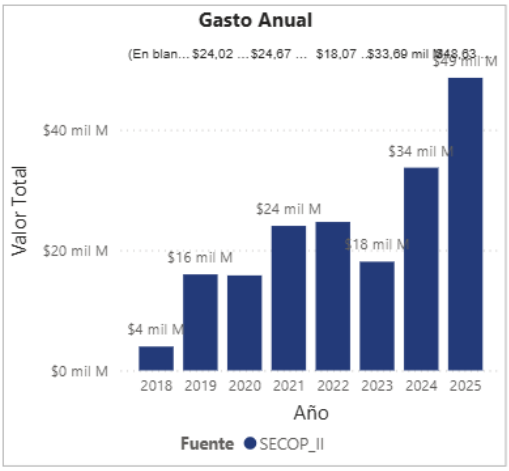


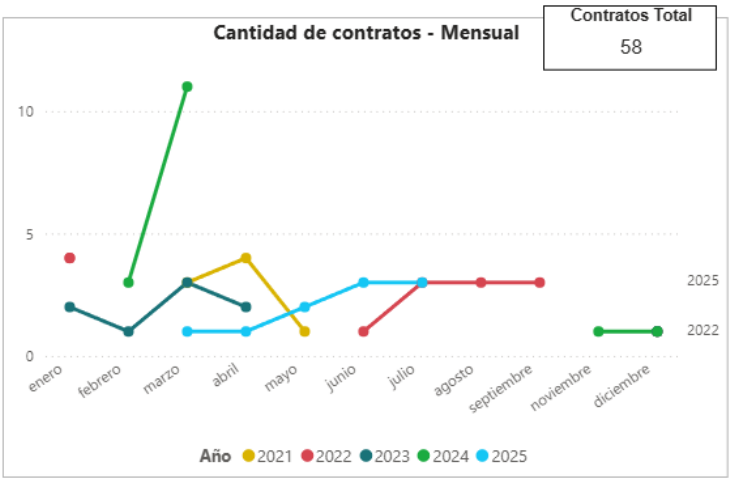
2. **Valor total estimado por familia**

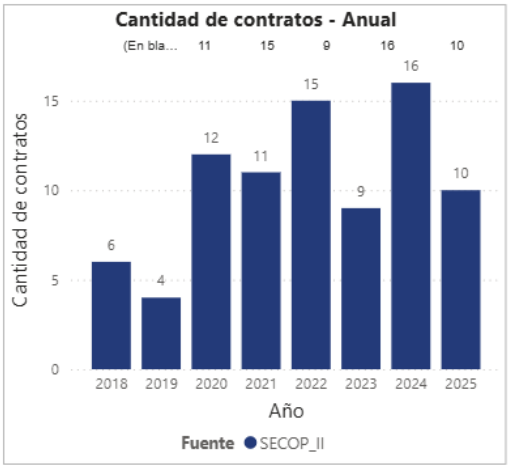


3. **Valor contratación, número de proveedores, número de contratos**

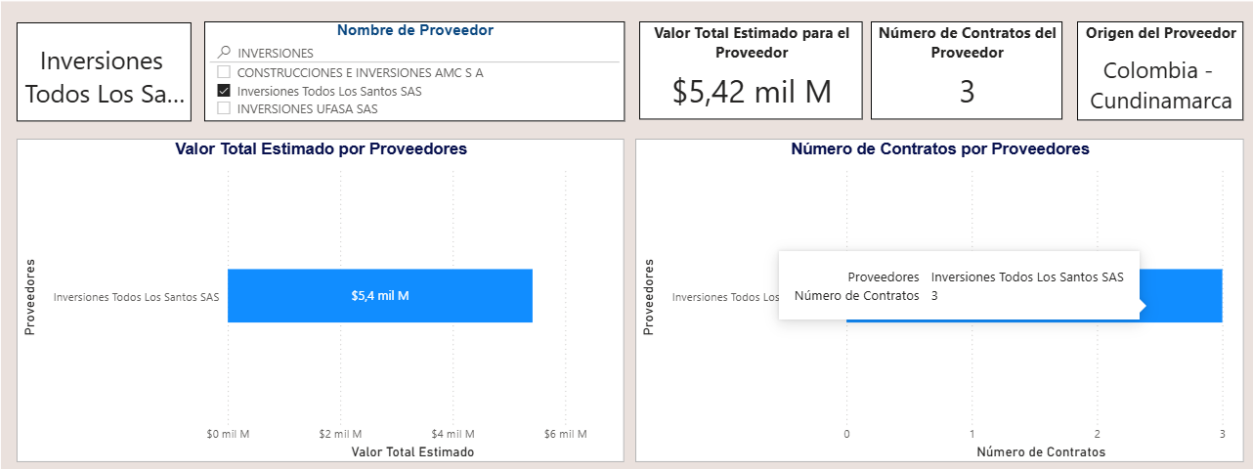




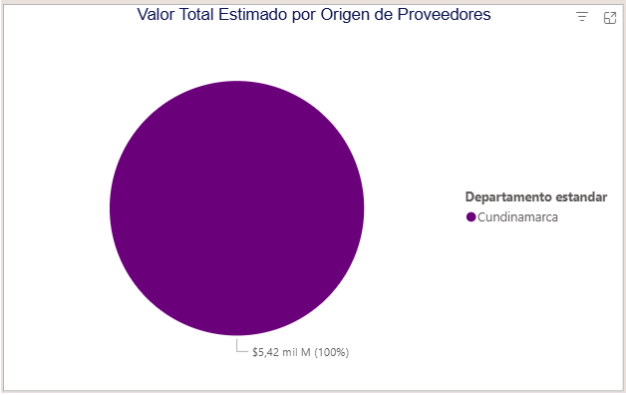


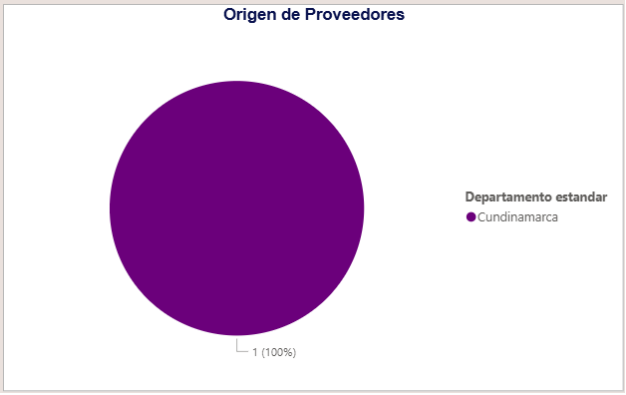


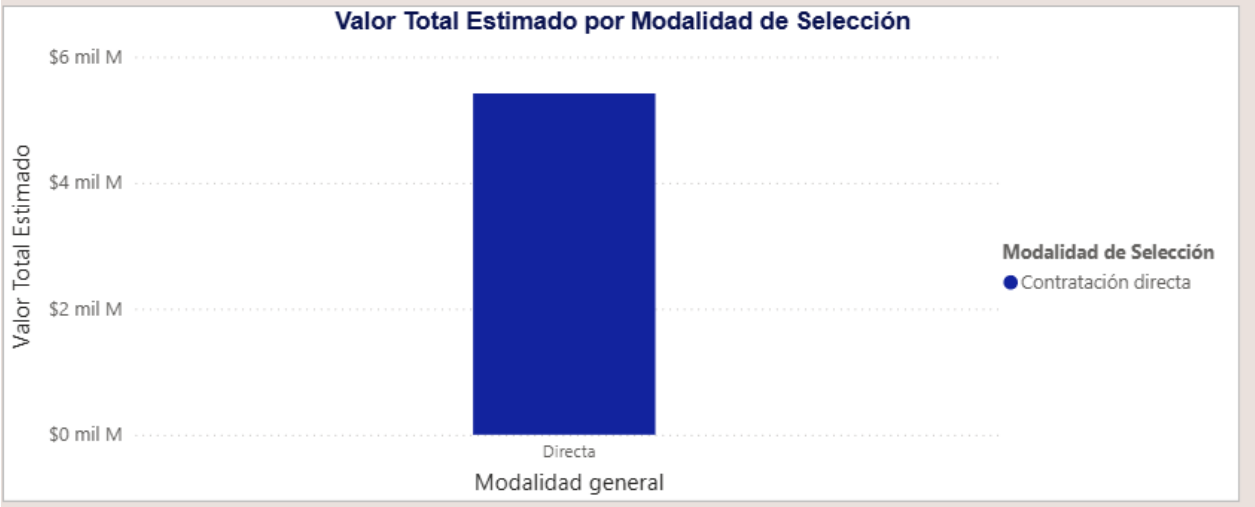
4. **Valor estimado para el proveedor**



5. Origen y valor total estimado Proveedores modalidad de contratación







Análisis

Como se puede evidenciar en la información que arroja la metodología de abastecimiento estratégico de la Agencia Nacional de Contratación pública Colombia Compra Eficiente, la Secretaria de Seguridad convivencia y Justicia durante el periodo comprendido entre el año 2021 a la fecha, ejecutó un total de 3 contratos por un valor estimado de 5 mil millones de pesos con el proveedor INVERSIONES TODOS LOS SANTOS SAS, proveedor que presta servicios relacionados con el objeto del presente proceso, publicados en la plataforma del SECOP II.

Los contratos en mención fueron adjudicados bajo la modalidad de contratación directa.

En la siguiente tabla se muestra la información de los procesos:

Tabla: Contratos ejecutados por la SDSCJ

No. PROCESO	TIPO DE PROCESO	DURACIÓN DEL CONTRATO	OBJETO	VALOR	CONTRATISTA	GARANTÍAS
SCJ-SIF-CD-382-2021	CONTRATACIÓN DIRECTA.	12 meses	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA DE USAQUÉN	$ 803.268.512,00	INVERSIONES TODOS LOS SANTOS SAS	N/A
SCJ-SIF-CD-518-2022	CONTRATACIÓN DIRECTA.	12 meses	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA DE USAQUÉN	$ 636.174.000,00	INVERSIONES TODOS LOS SANTOS SAS	N/A
SCJ-SIF-CD-071-2024	CONTRATACIÓN DIRECTA.	12 meses	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA DE USAQUÉN.	$ 695.210.928,00	INVERSIONES TODOS LOS SANTOS SAS	CUMPLIMIENTO 20%

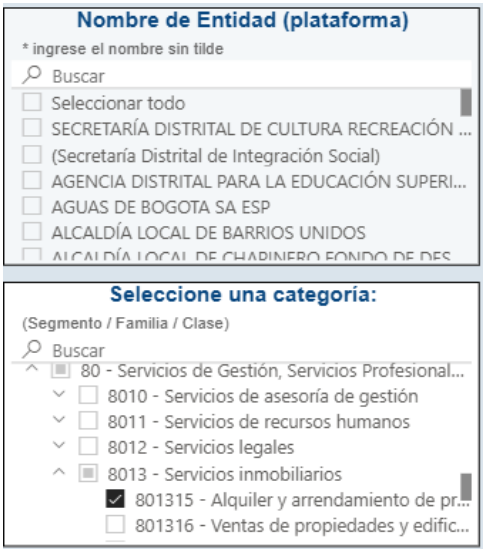
Fuente: SECOP II

3.2. HISTÓRICO DE LAS ADQUISICIONES – OTRAS ENTIDADES

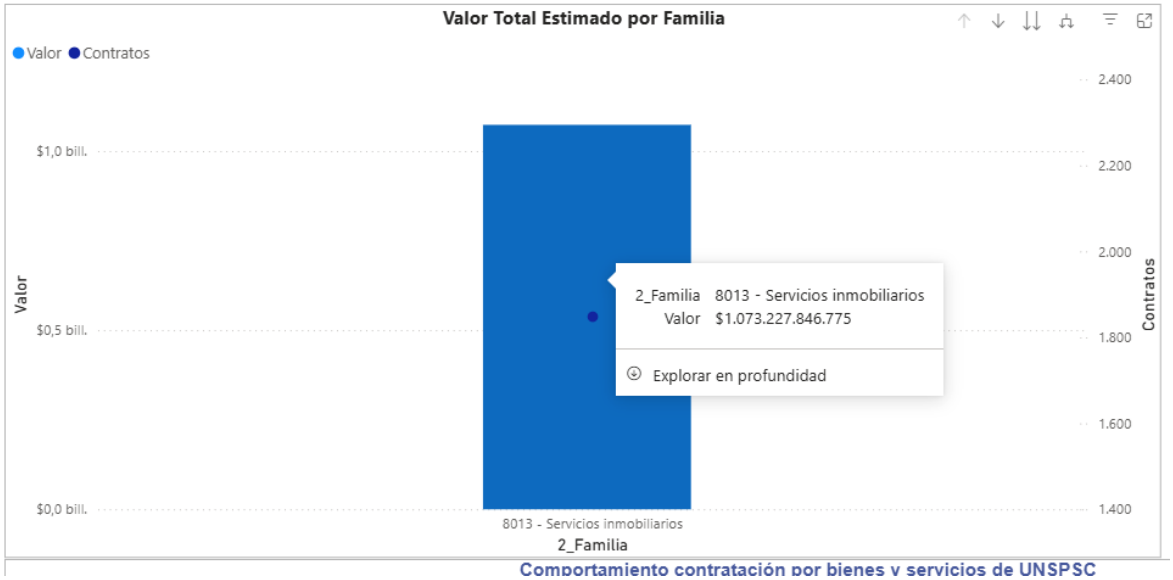
En el presente análisis de demanda, Colombia Compra Eficiente sugiere identificar y analizar los Procesos de Contratación que otras Entidades Estatales han adquirido en el pasado, relacionados con el servicio que se pretende contratar y así extraer las mejores prácticas e información pertinente para el Proceso de Contratación. Para el efecto, se consultó en el Sistema Electrónico de Contratación Pública –SECOP– el cual ofrece la posibilidad de consultar Procesos de Contratación en los cuales se puede observar entre otros aspectos, modalidad de contratación, cuantías, proveedores, etc.:

1. **Selección categoría con base a los códigos de clasificación hasta el tercer nivel de clasificación**

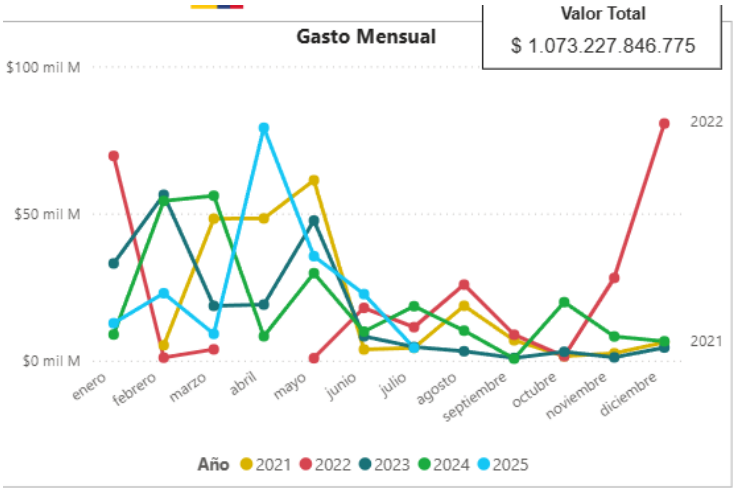
Código del Clasificador de Bienes	Descripción
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

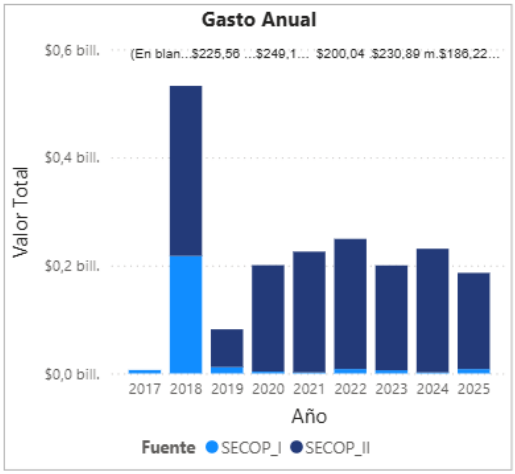


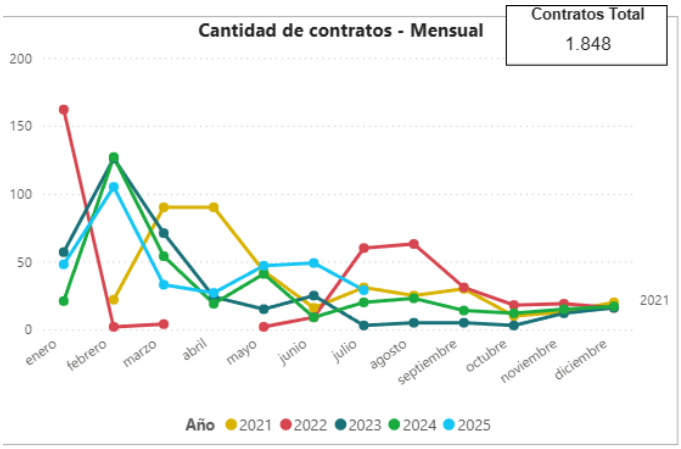
2. **Valor total estimado por familia**

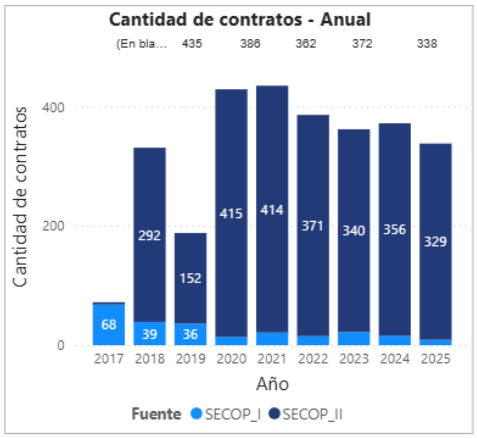


3. Valor contratación, número de proveedores, número de contratos

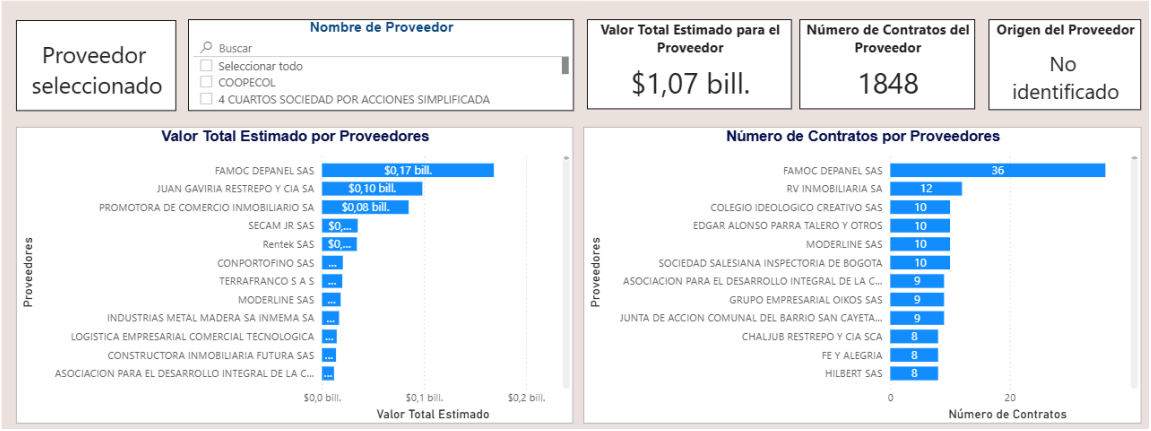




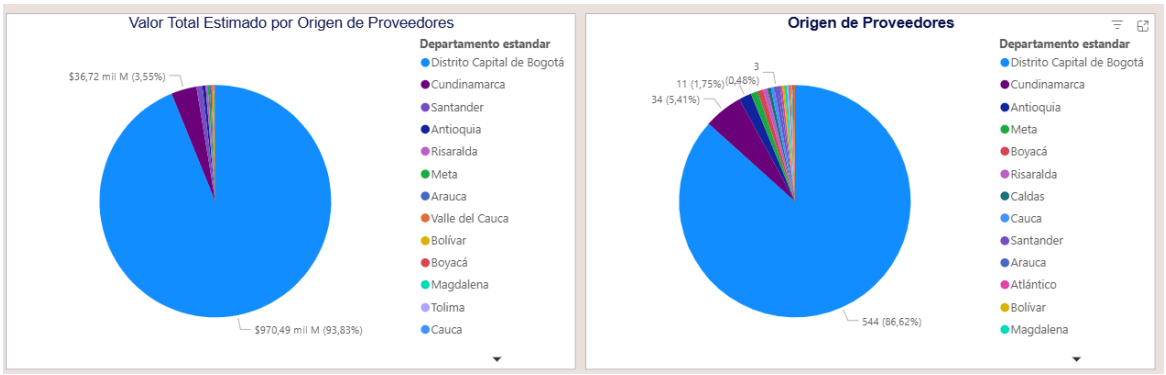


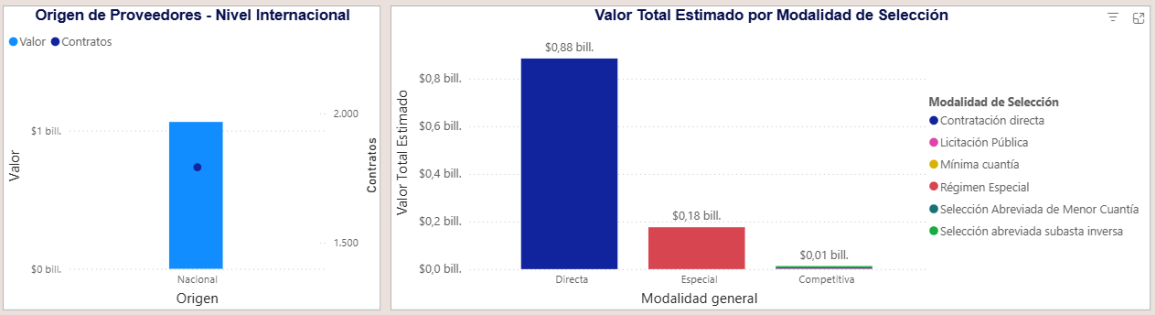


4. **Valor estimado para el proveedor**



5. **Origen y valor total estimado Proveedores modalidad de contratación**





Análisis

Como se puede evidenciar en la información que arroja la metodología de abastecimiento estratégico de la Agencia Nacional de Contratación pública Colombia Compra Eficiente, las Entidades Públicas a nivel Nacional, durante el periodo comprendido entre el año 2021 al 18-07-2025, ejecutaron un total de 1848 contratos por un valor estimado de Mil billones de pesos con proveedores que prestaron servicios relacionados con el objeto del presente proceso, publicados en la plataforma del SECOP I y SECOP II.

Los contratos en mención fueron adjudicados a diferentes proveedores en su gran mayoría de origen nacional, bajo las diferentes modalidades, con una mayor proporción en la Modalidad de contratación directa.

Tabla: Contratos ejecutados por otras Entidades

No. PROCESO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	CONTRATISTA	GARANTÍAS
SJD-CD-004-2023	CONTRATACIÓN DIRECTA.	SECRETARIA JURIDICA DISTRITAL.	contratar el arrendamiento de un espacio para la gestión administrativa de la Secretaría Jurídica Distrital.	$ 394.004.276,00	AGOPLA SAS	N/A
SED-SGI-DSA-ARR-19-2023	CONTRATACIÓN DIRECTA.	SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN AV CRA 7 # 158 - 41 SEDE D, DE LA LOCALIDAD DE USAQUEN, DE LA CIUDAD DE BOGOTA D C PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO	$ 708.636.533,00	Fundación Los Psingos	N/A
CD-ARR-1006-2024	CONTRATACIÓN DIRECTA.	SECRETARIA DISTRITAL DE LA MUJER	Contratar a título de arrendamiento un bien inmueble para la operación del modelo de atención: Casa de Igualdad de Oportunidades para las mujeres en la localidad de ANTONIO NARIÑO	$ 96.367.250,00	LEONOR POVEDA VDA DE NAVAS	CUMPLIMIENTO 20%
CDIPES2442024	CONTRATACIÓN DIRECTA.	CENTRO NACIONAL DE MEMORIA HISTÓRICA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE AL INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL IPES, PARA EL DESARROLLO DE LOS PROCESOS DE REUBICACIÓN DE LA POBLACIÓN SUJETO DE ATENCIÓN DE LA ENTIDAD.	$ 157.230.000,00	PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO SA	CUMPLIMIENTO 20%

Fuente: SECOP II

4. GARANTÍAS

De conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, para 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 mencionado decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

Dentro del proceso se identificaron los siguientes riesgos de forma general:

No.	RIESGO	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO
1	Retraso en el perfeccionamiento del contrato	Riesgo por incumplimiento en la suscripción del contrato
2	Demora en la entrega del bien o servicio e incumplimiento de obligaciones	1. Retraso en el cronograma de ejecución. 2. Incumplimiento de términos legales. 3. Investigación
3	Riesgo económico	1. Disminución utilidades. 2. Variación expectativas económicas del contratista. 3. Desequilibrio económico
4	Los efectos favorables o desfavorables de las variaciones en la legislación Tributaria, como la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes y en general cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes posterior al momento de la presentación de la oferta,	Desequilibrio económico
5	Efectos económicos derivados de un análisis insuficiente de los precios unitarios realizados por el proponente, en cuanto a personal a utilizar, gastos, administración, imprevistos y equipo para prestar los servicios	1. Retrasos en la ejecución por variación del valor. 2. Desequilibrio económico
6	Aumento del plazo contractual, originado por la falta de oportunidad, calidad, omisión o negligencia del contratista en el seguimiento al cronograma.	Mayor valor o aumento del plazo contractual
7	El CONTRATISTA debe al momento de presentar su oferta tener en cuenta todos los impuestos, tasas, estampillas y contribuciones que regirán la contratación. Ya que los precios de la contratación se entienden fijos y firmes, los cuales no serán objeto de posteriores reajustes	Desequilibrio económico
8	Imposición de nuevos tramites o permisos	Retraso o impedimento en la ejecución de las obligaciones contractuales, generando demoras en la oportuna respuesta a los requerimientos de la entidad SDSCJ
9	Cambios en los precios de los valores unitarios	Variación del valor comercial del bien o servicio a adquirir

10	Deficiencia en la Calidad del bien o servicio - EL CONTRATISTA no cumple con términos de entrega en los servicios contratados	Caducidad del contrato
11	Riesgo derivado de eventos naturales sin la intervención o voluntad del hombre, que aunque pueden ser previsible por su frecuencia o diagnostico están fuera del control de las partes	1. Retraso en el cronograma de ejecución de las obligaciones contractuales, generando demoras en la oportuna respuesta a los requerimientos de la entidad SDSCJ.
12	Cambios en la legislación o normatividad vigentes y que por su entrada en vigencia afecten la ejecución del contrato.	Modificación del contenido obligacional del contrato y/o afecten los costos directos e indirectos previstos.

Una vez revisada la naturaleza del contrato y los riesgos que comportan la ejecución del mismo, es necesario establecer mecanismos de cobertura que garanticen el cumplimiento de las obligaciones surgidas de la celebración, ejecución y liquidación, así como el cubrimiento de los riesgos que puedan configurarse derivados de la responsabilidad civil extra contractual y que puedan afectar a la Secretaría de Seguridad Convivencia y Justicia de Bogotá D.C. por los hechos u omisiones de los contratistas.

De conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, para 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 mencionado decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

El futuro contratista se comprometerá a constituir a favor de la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia con Nit.899.999.061 – 9, garantía con el siguiente amparo:

MODALIDAD	PORCENTAJE	VIGENCIA DE LOS AMPAROS
Cumplimiento del contrato	Por el veinte (20%) del valor total del contrato.	Por el término de ejecución del contrato y seis meses más.

La exigencia de garantías debe analizarse desde los componentes técnico y jurídico, por lo cual dentro del documento estudio previo, se deberán relacionar y estipular las garantías tomadas de manera definitiva como exigencia de cumplimiento para el futuro contratista.

5. ESTUDIO DE LA OFERTA

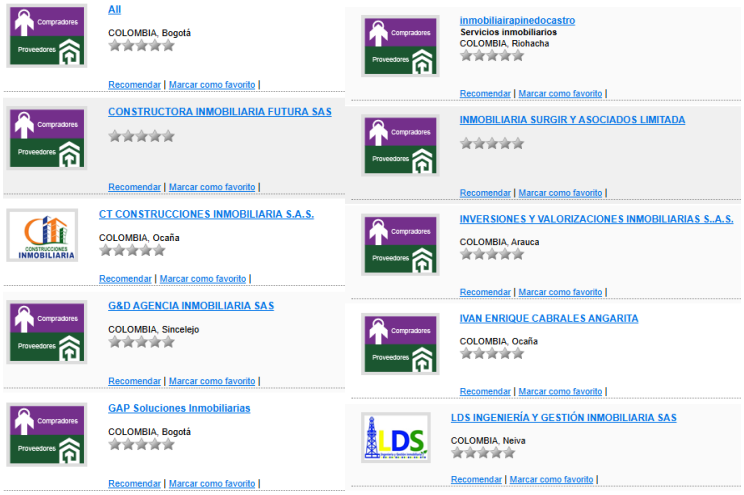
El sector objeto del presente análisis está conformado por empresas que desarrollan actividades económicas relacionadas con la prestación del servicio.

Se consultó por la página del SECOP II el directorio de proveedores, para lo cual se logró identificar una gran variedad de empresas ubicadas a nivel nacional y local, empresas legalmente constituidas, se ubican personas naturales que también se dedican a esta actividad económica.

La consulta se realizó a partir de filtrar el siguiente Código UNSPSC:

Código del Clasificador de Bienes	Descripción
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

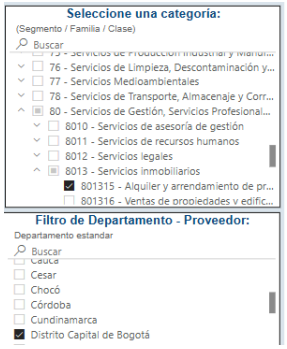
A continuación se tiene una muestra de los proveedores registrados en el SECOP II:



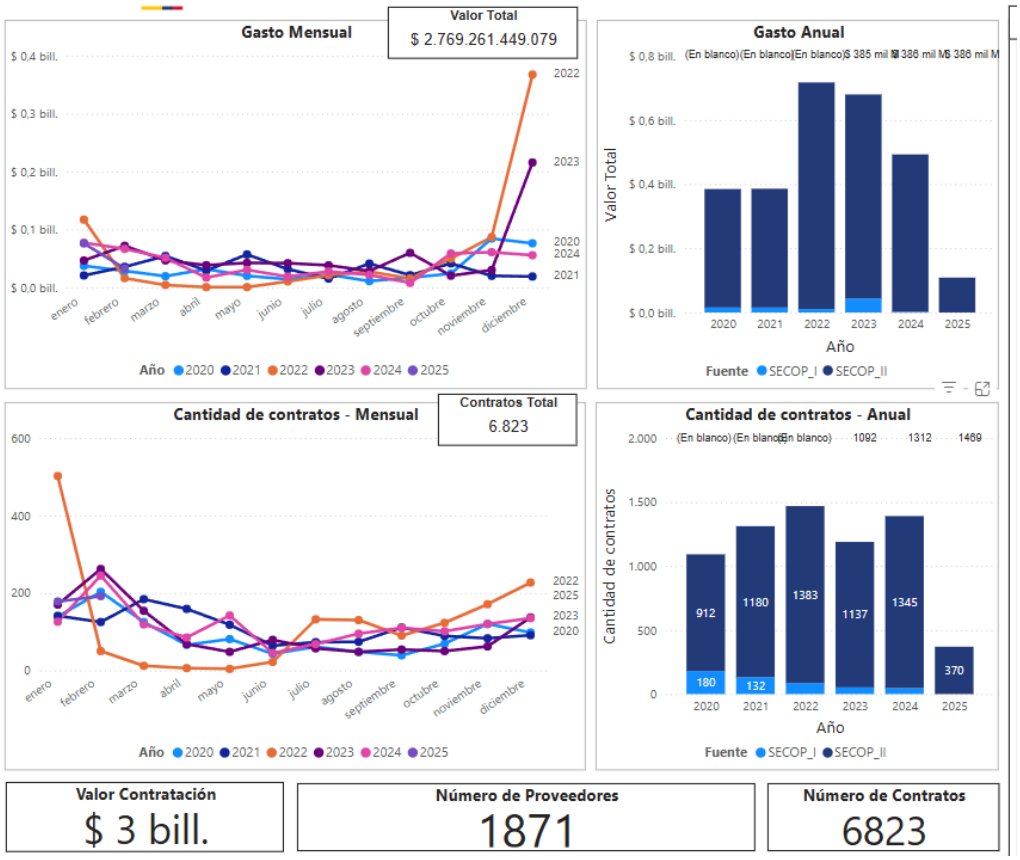
Nota: De los oferentes identificados no todos tienen la capacidad de cubrir la necesidad en el tiempo y condiciones requeridas, ya que las Casas de Justicia son centros interinstitucionales de información, orientación, referencia y prestación de servicios de resolución de conflictos, donde se aplican y ejecutan mecanismos de justicia formal y no formal; adicionalmente el acceso a la justicia implica disponer de la infraestructura adecuada, necesaria y suficiente que permita recoger la oferta de justicia y a través de las Casas de Justicia se busca acercar la justicia a los ciudadanos en sus localidades.

Para el presente proceso, el análisis de la oferta, se realiza seleccionando la categoría que corresponde al código de clasificador de bienes y servicios mencionado anteriormente, código con él que se registraron los proveedores en diferentes procesos de contratación como se detalla en la información que arroja la metodología de abastecimiento estratégico de la Agencia Nacional de Contratación pública Colombia Compra Eficiente:

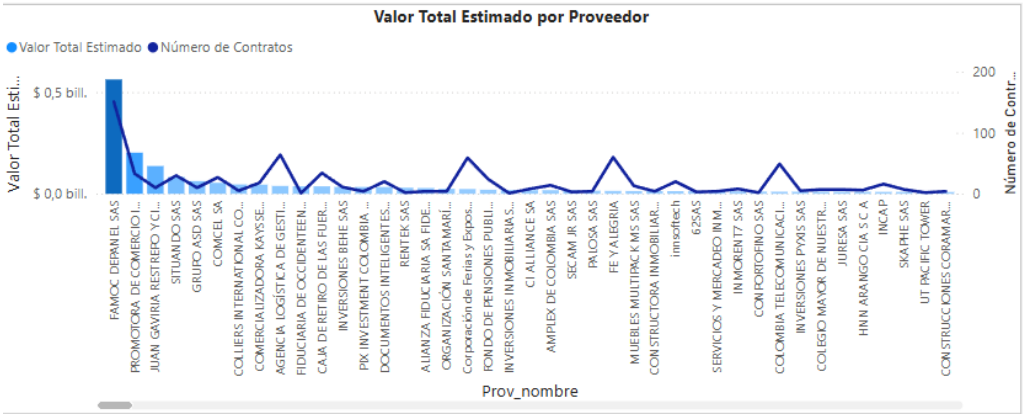
1. **Selección de categoría con base a los códigos de clasificación hasta el tercer nivel de clasificación**

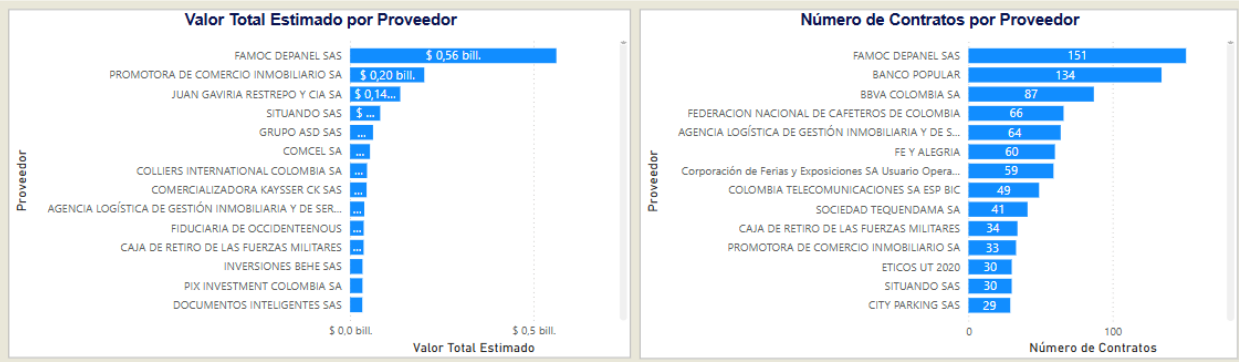


2. Valor contratación, número de proveedores, número de contratos

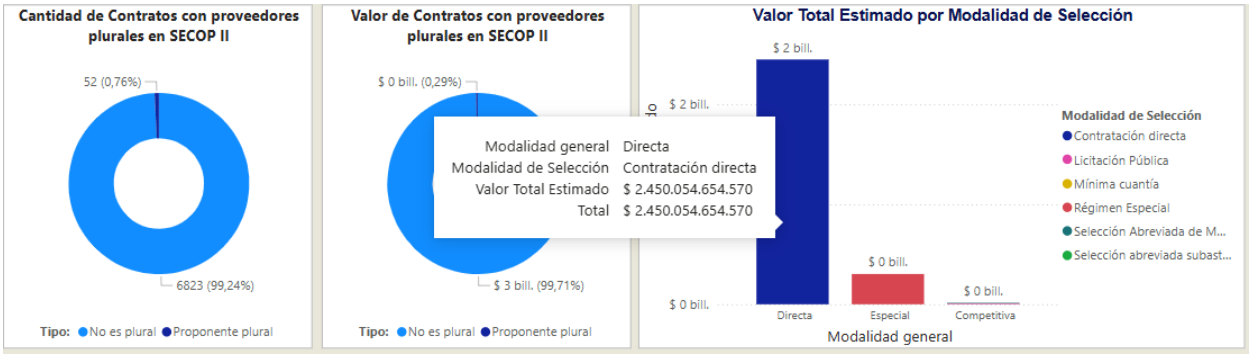


3. Valor total estimado por proveedor





4. Proveedores plurales en SECOP II y modalidad de contratación



Análisis

Se evidencia a nivel nacional, durante el periodo comprendido entre el año 2021 al 01-03-2025, la ejecución de un total de 6.823 contratos por un valor estimado de 3 billones de pesos y aproximadamente 1871 proveedores que ejecutaron contratos relacionados con el objeto del presente proceso, publicados en la plataforma del SECOP I y SECOP II.

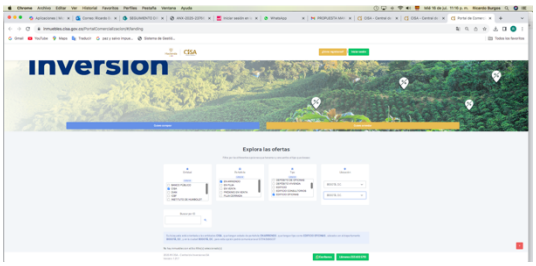
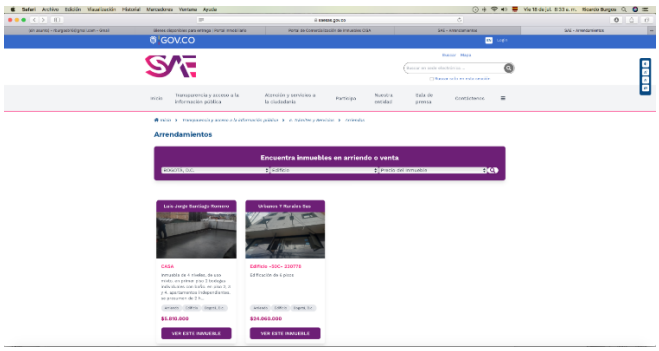
Los contratos en mención fueron adjudicados a diferentes proveedores en su gran mayoría con estructura no plural, bajo las diferentes modalidades, con una mayor proporción en la Modalidad de contratación directa.

Consulta de Inventario de Oferta Pública Disponible

Validada el inventario de predios con carácter fiscal disponibles; no se evidencia que alguno cumpla con los parámetros físicos y técnicos requeridos para el arrendamiento de un inmueble para la adecuada implementación de la casa de justicia de USAQUÉN.

Se realizaron las respectivas consultas, con el fin de verificar el inventario de predios para la implementación de equipamientos a las siguientes entidades:

No.	Entidad	Fuente	Resultado

1	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP	Consulta en página web de la Entidad: https://portalinmobiliario.dadep.gov.co/	 Revisada la oferta del portal inmobiliario DADEP, no se encontraron inmuebles de acuerdo con la necesidad.
2	Central de Inversiones S.A. – CISA	Consulta en página web de la Entidad: https://www.cisa.gov.co/PortalCISA/	Revisada la oferta de arrendamientos se pudo evidenciar que no se encuentran inmuebles acordes a la necesidad. 
3	Sociedad de Activos Especiales – SAE	Consulta en página web de la Entidad: https://www.saesas.gov.co	Revisada la oferta de arrendamientos se pudo evidenciar que no se encuentran inmuebles acordes a la necesidad. 
4	Bienes a cargo de la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia	Correo electrónico del 11 de marzo del 2025	La Dirección de Bienes, el 11/03/2025, remite información de dos (2) inmuebles, uno en la localidad de Fontibón y el segundo en la Localidad de Santa Fe: 1. Bien inmueble ubicado en la localidad de Fontibón. Dirección: Calle 18 No. 98 – 70, el cual no cumple con las necesidades para la Casa de Justicia. (No se tiene en cuenta) 2. Bien inmueble ubicado en la localidad de Santa Fe. Dirección: Carrera 9 No. 1C – 46, el cual no cumple con las necesidades para la Casa de Justicia. (No se tiene en cuenta)

De las consultas se concluye que, en atención al requerimiento, los inmuebles identificados a través de estas entidades no cumplen con las necesidades técnicas establecidas por la Dirección de Acceso a la Justicia, ni con lo establecido en el Programa Nacional de Casas de Justicia del Distrito, para el funcionamiento de este equipamiento en la localidad de Usaquén.

6. INDICADORES FINANCIEROS

La Ley no exige requisitos habilitantes en la modalidad de selección de contratación directa pues la Entidad Estatal al encontrarse facultada por la ley, escoge directamente a la persona natural o jurídica que debe ejecutar el objeto del proceso de contratación, no obstante, el SCJ cumplirá el deber de revisar la idoneidad de contratista y verificar su capacidad jurídica para obligarse y cumplir con objeto del contrato.

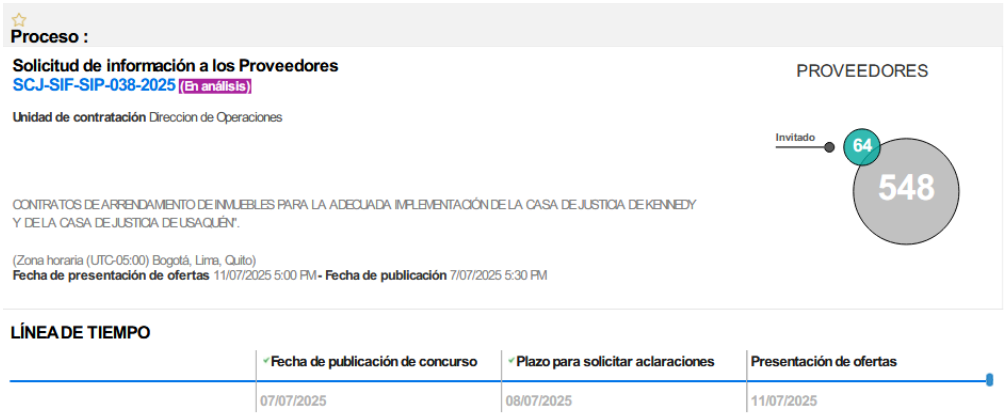
7. ESTUDIO DE MERCADO

De acuerdo con los parámetros establecidos en la "Guía para la Elaboración de Estudios de Sector" expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente; desde la Dirección Técnica, se adelantaron las siguientes acciones para la elaboración del estudio de mercado.

Para llevar a cabo el estudio de mercado previamente se definió la necesidad que la Entidad pretende satisfacer con la contratación de los servicios relacionados en las Especificaciones Técnicas, por tal razón se analizaron variables externas, legales, técnicas y del mercado.

7.1 EVENTO DE COTIZACION SECOP II

Para el presente estudio, la Dirección Técnica de la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia, adelantó un proceso de solicitud de información a proveedores en SECOP II No. SECOP SCJ-SIF-SIP-038-2025 del día 07 de julio de 2025 cuyo objeto es "**CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA KENNEDY Y DE LA CAS DE JUSTICIA DE USAQUÉN**". el siguiente es el resumen del proceso después de la hora y fecha de cierre establecidas:



Empresas registradas en SECOP II con los códigos UNSPSC del evento	**548**
Invitación directa a proveedores	**64**
Proveedores que revisaron el proceso	**2**
Proveedores que se suscribieron al evento	**0**
Proveedores que presentaron oferta al evento	**0**

Como resultado del respectivo evento, no se recibieron cotizaciones por este medio.

7.2 EMPRESAS INVITADAS A COTIZAR

Adicionalmente se envió solicitudes de cotizaciones para adelantar el presente estudio de mercado que respalda el presente proceso a las siguientes empresas:

NOMBRE DE LA EMPRESA	CORREO ELECTRÓNICO	No. De Radicado SIGA
AMPLEX DE COLOMBIA SAS	sballesteros@amplexcolombia.com	2-2025-44527
ENGEL & VOELKERS INMOBILIARIA	flor.leon@engelvoelkers.com	2-2025-46318
RENGIFO Y MONTOYA SOCIEDAD INMOBILIARIA SAS	rengifo.y.montoya@icloud.com rengifoymontoya@yahoo.com	2-2025-46317
HOUSE SOLUCIONES INMOBILIARIAS SAS	smartinez@housesolucionesinmobiliarias.com comercial@housesolucionesinmobiliarias.com	2-2025-46316
ESPACIOS URBANOS S.A.S	comercial1@espacios-urbanos.com	2-2025-46315
INMOBILIARIA Y LICENCIAS DE CONSTRUCCION SAS	acanizales@licenciasdeconstruccionam.com acaniza1491@gmail.com	2-2025-46314
INVERSIONES FINCA RAIZ - INVERAIZ	angie@inveraizsas.com.co inveraiz16@gmail.com	2-2025-46312
INMOBILIARIA MUBRICK	equipo@mubrick.com	2-2025-46311
INMOBILIARIA OROZCO Y LAVERDE	comercial@orozcoylaverde.com directorcomercial@orozcoylaverde.com arrendamiento@orozcoylaverde.com	2-2025-44530
INMOBILIARIA OSPINA	arriendos@inmobiliariaospina.com	2-2025-44529
RV INMOBILIARIA SA	servicioalcliente@rvinmobiliaria.com arcesio.perdomo@rvinmobiliaria.com	2-2025-44528
INMOBILIARIA BOGOTA	kelly.rodriguez@inmobiliariabogota.com leandro.rodriguez@inmobiliariabogota.com	2-2025-44525
CENTURY 21 MAXIBIENES	ipachon@c21maxibienes.com	2-2025-45646
L2L BIENES RAICES	aquinones@l2lbienesraices.com contactenos@l2lbienesraices.com	2-2025-46750
INMOBILIARIA JULIO CASAS S.A.S.	inmobiliariajcasas@gmail.com	2-2025-46751
MARIA LUCIA DUQUE SAENZ - INVERSIONES TODOS LOS SANTOS	molivares@prosysg.com mlduque@prosysg.com	2-2025-46759
OIKOS INMOBILIARIA	inmobiliaria@oikos.com.co asesorvirtual@oikosinmobiliaria.com asistentepresidencia@oikos.com.co	2-2025-46752
RECORRIDOS INMOBILIARIOS	claudiamiranda@recorridos.com.co	2-2025-46753
ARIN INMOBILIARIA	arinmobiliaria@arinmobiliaria.com.co	2-2025-46754
INMOBILIARIA SE	coordinacion@inmobiliariase.com	2-2025-46755
AREA IN MOBILIARIA	nancy.montenegro@areain.co	2-2025-46756
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES AMC S A	icamc@hotmail.com	2-2025-46757
RENGIFO Y MONTOYA SOCIEDAD INMOBILIARIA SAS	rengifo.y.montoya@icloud.com; ,rengifoymontoya@yahoo.com	2-2025-46758
AGROPECUARIA JAS Y CIA. LTDA	ervicioalcliente@a-segura.com	2-2025-46760

7.3 BÚSQUEDA DE PROVEEDORES EN MOTORES DE BÚSQUEDA Y BASES DE INMOBILIARIAS.

Como resultado de la búsqueda en los diferentes motores y bases inmobiliarias se obtuvo la identificación de los siguientes inmuebles:

#	ENLACE		MOTOR DE BUSQUEDA	CANON	AREA MT2	CÓDIGO	CONTACTO
1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-edificio-de-oficinas-bogota-usaquen-4-garajes/18298-M5613137	SANTA BARBARA-ESTRATO 4	Metrocuadrado	$ 35.000.000 - No incluye admon	1100	18298-M5613137	300 7538358
2	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-edificio-de-oficinas-bogota-santa-barbara-oriental-4-garajes/2489-M3528200	USAQUEN -SANTA BARBARA - ESTRATO 5	Metrocuadrado	$ 70.000.000	1334	2489-M3528200	316 5278811
3	https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo-en-el-batan-bogota/191854722	BARRIO BATAN	FINCA RAIZ	$ 45.000.000	1512	191854722	Inmobiliaria Soluciones Integrales SAS
4	https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-arriendo-en-el-batan-bogota/191854722		FINCA RAIZ	$ 40.000.000	1400	191496514	Inmobiliaria Uraki Inmobiliaria S.A.S

De acuerdo con los inmuebles identificados se procedió al envío de la correspondiente solicitud de cotización para así conocer la disponibilidad efectiva de dichos inmuebles. Para lo anterior se realizó solicitud a las siguientes inmobiliarias:

- INMOBILIARIA EBENEZER BIENES RAICES
- PACTOS INMOBILIARIA

Resultado de lo anterior, la INMOBILIARIA EBENEZER BIENES RAICES remite información sobre la disponibilidad del inmueble.

7.4 COTIZACIONES RECIBIDAS

Como respuesta al proceso de solicitud de información a proveedores y a las solicitudes enviadas por correo electrónico, se obtuvieron DOS (2) cotizaciones, como se detalla a continuación:

Tabla. Empresas que allegaron cotización:

ITEMS	RAZÓN SOCIAL	MEDIO
1	INVERSIONES TODOS LOS SANTOS SAS	CORREO ELECTRÓNICO
2	INMOBILIARIA EBENEZER DN GRUPO INMOBILIARIO	MOTOR DE BÚSQUEDA

7.5 ANALISIS DE LAS OFERTAS RECIBIDAS

A partir de los documentos allegados por parte de los interesados y de las visitas técnicas realizadas, se verificaron las características de los inmuebles relacionados a continuación:

OFERTAS	OFERTA 1	OFERTA 2
Oferentes	Inversiones Todos los Santos	Inmobiliaria EBENEZER DN Grupo Inmobiliario
Dirección	Av. Carrera 45 No. 159A - 82	Calle 124 No. 7 - 79
Localidad:	Usaquén	Usaquén
Área Ofrecida m2	1.119,42	1,100
Licencia de Construcción	SI	NO
Área >= 1000 m2	SI	SI
Oficina>= 30	SI	NO
Accesibilidad	SI	NO
Redes hidrosanitarias	SI	SI
Conectividad voz y datos	SI	NO
Ascensor	SI	NO
Tanque reserva	SI	NO
Sistema contraincendios	SI	NO
Medio de recepción oferta	Correo electrónico	Paginas especializadas
Valor aproximado m2	$54.445	$37.864
CANON MENSUAL INCLUIDO IVA	**$60.946.823**	**$41.650.000**

Verificada la información de los anteriores inmuebles, se identificó que no pueden ser comparables en el presente estudio de mercado toda vez que la oferta 2 no cumple con la totalidad de las especificaciones técnicas por lo que requerirían de múltiples adecuaciones para poder ser tenidos en cuenta, lo cual hace que los valores ofertados no sean realmente comparables.

Como resultado del ejercicio, se concluye:

- Los inmuebles identificados de carácter fiscal o público no cumplen con los criterios de búsqueda.
- Los inmuebles bajo la administración de la SDSCJ, no cumplen con las necesidades para la Casa de Justicia de la localidad de Usaquén.
- La entidad dispuso de un correo electrónico para el envío de las ofertas arrendamientostecnica@scj.gov.co, por medio del cual se envían las invitaciones directas realizadas por la entidad, dentro del proceso de elaboración del análisis de sector y estudio de mercado, teniendo como resultado las siguientes propuestas:

Oferta 1 – Inversiones Todos los Santos, es el inmueble donde opera actualmente la Casa de Justica de Usaquén en la Av. Carrera 45 No. 159A - 82, cuenta con licencia de construcción, lo que garantiza que cumple con la NSR 2010 y da cumplimiento a las normas de evacuación y seguridad y satisface los requerimientos del anexo técnico de la SDSCJ. *(Ver Tabla 1)*

- Búsqueda de inmuebles a través de motores de búsqueda y páginas web especializadas, se identificó:

Oferta 2 - Inmobiliaria EBENEZER DN Grupo Inmobiliario no da cumplimiento a los requerimientos del anexo técnico. *(Ver Tabla 1)*

- El único inmueble que se ajusta al requerimiento efectuado es el remitido como oferta 1, donde actualmente se encuentra funcionando la Casa de Justicia de Usaquén, la cual en su oferta comercial presento el siguiente incremento:

VIGENCIA CANON	VALOR	INCREMENTO
Canon IVA incluido contrato SCJ-462-2024	$ 57.934.244	5.2%
Canon IVA incluido propuesto nuevo contrato	$ 60.946.823	

Considerando las necesidades descritas en los numerales anteriores, la Dirección Técnica adelantó los estudios y análisis requeridos para la implementación y funcionamiento del Programa Nacional de Casas de Justicia en el Distrito, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Validada la disponibilidad de predios fiscales disponibles, no se evidencia que alguno cumpla con los parámetros físicos y técnicos requeridos para la implementación y puesta en funcionamiento de la Casa de Justicia en Usaquén.

2. En el Plan Anual de Adquisiciones publicado en SECOP II, con la descripción "*11274-CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA DE USAQUÉN*", se han proyectado los recursos para atender los compromisos contractuales derivados del proceso.

3. De conformidad con el procedimiento (Código PD-GCT-04 V.1) establecido para el arrendamiento de inmuebles, mediante memorando con radicado No. 3-2025-25545 del 02 de julio del 2025; la Dirección Técnica solicita a la Subsecretaría de Acceso a la Justicia el Concepto Técnico para adelantar el proceso de contratación.

4. Mediante memorando con radicado 3-2025-26496 del 04 de julio de 2025, la Subsecretaría de Acceso a la Justicia, emite Concepto Técnico favorable para adelantar el proceso de contratación.

5. De conformidad con el procedimiento establecido para el arrendamiento de inmuebles, mediante memorando con radicado 3-2025-28597 del 18 de julio de 2025, la Dirección Técnica remite la relación e información de los predios localizados y solicita a la Dirección de Acceso a la Justicia, la evaluación y selección del predio objeto de arrendamiento.

6. Mediante memorando con radicado 3-2025-28677 del 18 de julio del 2025, la Dirección de Acceso a la Justicia, selecciona el predio que se ajusta a las condiciones previstas.

OFERTA ECONÓMICA

La propuesta allegada por el proveedor INVERSIONES TODOS LOS SANTOS S.A.S., en referencia al predio ubicado en la Avenida Carrera 45 No. 159 A – 82, donde actualmente opera la Casa de Justica de Usaquén, presentó en su oferta comercial con un incremento en el canon del 5,2% para el presente proceso, porcentaje que corresponde al incremento del IPC 2024, como se detalla a continuación:

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA
SUBSECRETARÍA DE INVERSIONES Y FORTALECIMIENTO DE CAPACIDADES OPERATIVAS
DIRECCIÓN TÉCNICA

ANEXO No 3 - FORMATO DE COTIZACIÓN

OBJETO:	"11274-CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA DE USAQUÉN".

DATOS BASICOS DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN PREDIO PROPUESTO:	Avenida Carrera 45 No. 159 A – 82
CHIP	AAA0114WTJZ
MT 2	1.118.42 m2

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO SIN IVA	VALOR IVA(SI APLICA)	VALOR UNITARIO INCLUIDO IMPUESTOS	VALOR TOTAL
1	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA DE USAQUÉN - CONFORME AL ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	8	MES	$51.215.818	$9.731.005	$60.946.823	$487.574.584
TOTAL COTIZACIÓN				$487.574.584			

En caso de que el servicio se encuentre exento de IVA o aplique un IVA distinto, el participante deberá manifestarlo, sin afectar el valor unitario.

OBSERVACIONES:
- El valor del cánon mensual de arrendamiento deberá tener en cuenta las adecuaciones y demás especificaciones solicitadas por la Entidad..

Nota 1: Es responsabilidad unicamente del oferente, verificar las formulas y operaciones aritmeticas al momento de estructurar su Cotización.
Nota 2: los valores unitarios deberán aproximarse, por exceso o por defecto, al entero más cercano. Si se llega a presentar en centavos, la entidad hará la aproximación correspondiente.
Nota 3: el interesado deberá tener en cuenta todos los requerimientos que se exponen en los documentos anexos y formular su cotización en concordancia con dicha información.
Nota 4: la cotización presentada es parte del estudio de mercado de la SDSCJ y no implica ninguna obligación contractual.
Nota 5 : Tener en cuenta todos los impuestos y gravamenes que se generan con ocasion a la prestacion el servicio, entre ellos el 1 % del impuesto de timbre Nacional de conformidad con el Decreto 0175 de 2025.

Empresa:	INVERSIONES TODOS LOS SANTOS SAS	**Cargo:**	REPRESENTANTE LEGAL
NIT:	900.462.216-0	**E-Mail:**	mlduque@79bogota.com
Dirección:	CARRERA 12 A # 79-12	**Fecha:**	Julio 11 2025
Contacto:	MARIA LUCIA DUQUE	**Celular o Fijo:**	3203438640
Firma		**Vigencia de la Cotización:**	61 días

8. PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto oficial del presente proceso que tiene como objeto "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA DE USAQUÉN"** corresponde a CUATROCIENTOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($487.574.584) incluidos impuestos, costos directos e indirectos que conlleve la ejecución del contrato.

ANDREA LORENA MACA OROZCO
Contratista Dirección Técnica.