



ACUERDO No. CSJVAA21-14
(23 de febrero de 2021)

“Por medio del cual se concede autorización para suscribir contrato estatal de arrendamiento del inmueble ubicado en la Avenida 6A Norte No. 28 N -23/24, Avenida 6B Norte 28-20 y Avenida 6B Norte No. 28N-28/32 Edificio Goya de la Ciudad de Cali”

EL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL VALLE DEL CAUCA

En ejercicio de sus atribuciones legales y reglamentarias, y en virtud a lo establecido en el acuerdo PCSJA19-11339 del 16 de julio de 2019, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, conforme lo decidido en sesión extraordinaria virtual de hoy, y

CONSIDERANDO:

Que mediante DESAJCLO21-290 del 12 de febrero de 2021, recibido en esta Corporación el mismo día- 02:11 p.m.-, la doctora CLARA INÉS RAMIREZ SIERRA, Directora Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali, solicitó autorización para la celebración del siguiente Contrato de arrendamiento de bien inmueble, con el fin de efectuar la reubicación de los Juzgados Administrativos de esta localidad, con su respectiva Oficina de Apoyo y Salas de audiencia:

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

ARRENDADOR	OBJETO CONTRACTUAL	METROS CUADRADOS OFRECIDOS Y VALOR	VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO	VALOR TOTAL CONTRATO INCLUIDO IVA	PERIODO DE DURACION
GAFER LTDA Y VIFROID LTDA	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA 6A NORTE No. 28 N - 23/24, AVENIDA 6B NORTE 28-20 Y AVENIDA 6B NORTE No. 28N-28/32 EDIFICIO GOYA DE LA CIUDAD DE CALI, PARA LA REUBICACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE ESTA LOCALIDAD, CON SU RESPECTIVA OFICINA DE APOYO Y SALAS DE AUDIENCIAS.	2,300 mts A \$21.000 MT2 MAS IVA	\$57.477.000 INCLUIDO IVA	\$459.816.000 INCLUIDO IVA	OCHO (8) MESES, contados a partir del primero (01) de marzo al treinta y uno (31) de Octubre de dos mil veintiuno (2021).

Con la solicitud, presentó: (a) Justificación de la necesidad de la contratación; (b) Valor de la contratación; (c) Duración del contrato de arrendamiento de bien inmueble; (d) Concordancia de la contratación con las políticas fijadas por la entonces Sala Administrativa; (e) Anexos: ((i) Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 16921 de fecha 09/02/2021. (ii) Estudio Previo de fecha 10 de febrero de 2021.(iii) Datos recolectados en el estudio de condiciones del mercado inmobiliario.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Cali, justificó la necesidad contractual de la siguiente manera:

“Considerando que la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca es el ente que debe coadyuvar para el buen desempeño de las funciones propias de las diferentes Corporaciones y Despachos Judiciales del Valle del Cauca, se realizó el análisis correspondiente para determinar las condiciones de una eventual contratación, con el fin de tomar en arrendamiento el Edificio Goya de la Ciudad de Cali, ubicado en la Avenida 6A Norte No. 28 N -23/24, Avenida 6B Norte 28-20 y Avenida 6B Norte No. 28N-28/32, para la reubicación y funcionamiento de los Juzgados Administrativos de la Ciudad de Cali, con su respectiva Oficina de Apoyo y Salas de Audiencias.

Carrera 4° No. 12-04 – Piso 1° Palacio Nacional Plaza Caicedo
Telefax (92) 8980800 Ext 8128 ssadmvalle@cendoj.ramajudicial.gov.co
Santiago de Cali - Valle del Cauca - Colombia



Que el Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali - Valle del Cauca, no cuenta con inmuebles suficientes de su propiedad para el funcionamiento de los diferentes Despachos Judiciales, Corporaciones, Oficinas y Sedes Administrativas, Salas de Audiencia y Archivos de la Rama Judicial del Valle del Cauca, materia de la contratación a celebrar.

La Dirección Ejecutiva Seccional de la Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca, como órgano técnico y administrativo que tiene a su cargo la ejecución de las actividades administrativas de la Rama Judicial, se ve en la necesidad de suscribir contratos de arrendamiento, para garantizar el acceso a la justicia mediante espacios físicos adecuados.

Que el Consejo Superior de la Judicatura, en el año 2006, mediante el Acuerdo No. PSAA06-3345 de fecha 13 de marzo de 2006, creó entre otros, los Juzgados Administrativos de la Ciudad Cali, con una planta de personal conforme el Acuerdo Nro. PSAA06-3346 de 2006 de tres (3) servidores judiciales (1 Juez Circuito, 1 Secretario Circuito y 1 Profesional Universitario). Así mismo, mediante el Acuerdo PSAA06-3387 de fecha 7 de abril de 2006, creo para la atención de los mismos, una (1) oficina de Apoyo, los cuales entraron en vigencia a partir del 01 de Julio de 2006.

Que los Juzgados Administrativos de la Ciudad de Cali y su respectiva Oficina de Apoyo, fueron ubicados en los pisos 5, 6, 7, 9 y 11 del Edificio Aseguradora Mercantil ubicado en la Carrera 5 No. 12 – 42/44 de la ciudad de Cali; inmueble tomado en calidad de arrendamiento por parte de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca.

Que a la fecha la planta de personal de los Juzgados Administrativos de la Ciudad de Cali, se ha incrementado en un 50%, adicional a ello en el año 2011 con la entrada en vigencia de la Ley 1437 de 2011 que dio origen a la oralidad en materia de lo Contencioso Administrativo, se vio la necesidad de adecuar dentro de los espacios arrendados Salas de Audiencias que a la fecha suman 10, lo que genera que los espacios físicos designados para su funcionamiento se tornen reducidos, no siendo apropiados para el buen desempeño de sus funciones y de igual forma el incremento del personal, implicó que las baterías sanitarias disponibles en el inmueble ya no sean suficientes; condiciones estas que no se ajustan con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo -SGSST.

De igual forma, teniendo en cuenta el transcurrir del tiempo y la entrada en vigencia del sistema oral en esta Jurisdicción, hace que el inmueble sea más visitado por el público usuario de la Administración de Justicia en esta materia, lo que ocasiona también que el inmueble no satisfaga las necesidades actuales, tales como, contar con baterías de baño para el público y para las personas con movilidad reducida.

Así mismo, es preciso manifestar en esta instancia que el Edificio Aseguradora Mercantil ubicado en la carrera 5 No. 12 – 42/44 de la ciudad de Cali, cuenta con 2 ascensores para el tránsito vertical de las personas que visitan el inmueble, los cuales a la fecha, uno (1) no funciona por obsolescencia y el otro constantemente presentan fallas que hacen que el mismo se ponga fuera de servicio, situación que no es favorable teniendo en cuenta el número de personas que deben ingresar al mismo (Funcionarios, Empleados Judiciales y usuarios de la Justicia).

Conforme lo indicado en el párrafo anterior, es importante dejar constancia que desde hace más de 2 años esta Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca, a realizado las gestiones correspondientes con el Arrendador del inmueble, a fin de solucionar esta problemática, sin que a la fecha se tenga una solución efectiva que corrija la problemática de los ascensores, los cuales se itera son de vital importancia para el transito vertical dentro del inmueble y los cuales deben cumplir con las normas que garanticen el óptimo funcionamiento de los equipos, a fin de brindar la confianza y seguridad requerida.

Que por lo anterior, desde la vigencia 2019, esta Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca, inicio la gestión de búsqueda y ofició a varias inmobiliarias de la ciudad de Cali, solicitando inmuebles en calidad de arrendamiento para la reubicación y funcionamiento de los Juzgados Administrativos de la Ciudad de Cali, con su respectiva Oficina de Apoyo y Salas de Audiencias.

Que dicha labor ha sido ardua, toda vez que el inmueble requerido debe contar con las características físicas para la ubicación de Despachos Judiciales, Salas de Audiencias, Oficina de Apoyo y Archivo; así mismo debe contar con la red eléctrica, de voz, datos, aire acondicionado, espacios de circulación adecuados que permitan el acceso y fácil desplazamiento de las personas con movilidad reducida, condiciones éstas que permitan el adecuado funcionamiento de la Administración de Justicia.

Que, como resultado de la gestión realizada, se logró el ofrecimiento de dos (2) inmuebles, ambos ubicados en el sector norte de Cali.

Que de las ofertas recibidas, se encuentra la realizada por el Señor Gerardo Moncayo Zapata, propietario del Edificio M29, ubicado en la Calle 23 AN con Avenida 2-43 de la ciudad de Cali, a un precio por metro cuadrado de \$20.500 más el impuesto a las ventas IVA; oferta que fue revisada por el Area Administrativa, encargada de verificar que el espacio ofrecido se ajuste a la necesidad de la Entidad, quienes informaron mediante correo electrónico de fecha 9 de diciembre de 2020 a la Directora Ejecutiva Seccional, que el espacio del inmueble era insuficiente, puesto que se requiere un área mas amplia para la reubicación de los Despachos Judiciales, toda vez que cada Despacho Judicial cuenta con un archivo rodante, lo que hace que el espacio ofrecido por el Señor Moncayo no se ajuste a la necesidad.

Así mismo, se verificó por parte del Area Administrativa la oferta presentada por el Señor Luis Eduardo Cuellar Giraldo, Administrador del Edificio Goya, quien mediante oficio de fecha 30 de diciembre de 2020, realizó un ofrecimiento de 2.300 metros² a un valor por metro cuadrado de \$21.000 más IVA y que, una vez analizados los espacios ofrecidos por el área encargada, los mismos se adecuan a la necesidad de la Entidad. (Valor mes canon de arrendamiento \$48.300.000 + IVA 19% \$9.177.000= \$57.477.000)

Que por lo anterior, esta Dirección Ejecutiva Seccional, mediante oficio DESAJCLO21-65 de fecha 20 de enero de 2021, aceptó el ofrecimiento realizado por el Señor Cuellar Giraldo del Edificio Goya, e informó que la fecha programada para el traslado de los Despachos Judiciales se realizará a partir del 1 de marzo de 2021, fecha en la cual se tiene prevista la entrega del inmueble con todas las adecuaciones necesarias para el correcto funcionamiento de los Juzgados Administrativos de la Ciudad de Cali, con su respectiva Oficina de Apoyo y Salas de Audiencias, lo cual es favorable para esta Dirección Seccional, toda vez que no se invierten recursos en adecuaciones sobre un inmueble que no es propio.

Es importante dejar constancia en esta instancia que el inmueble donde se reubicarán los Juzgados Administrativos de Cali:

1. Cuenta con los espacios acordes para la planta de personal de los veintiún (21) Juzgados, la Oficina de Apoyo y sus respectivas Salas de Audiencias; así mismo, cuenta con equipos de aires acondicionado, ascensor, baterías sanitarias para el personal interno y público en general en condiciones de uso para las personas con movilidad reducida, realizarán el mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de aire acondicionado y el ascensor.

2. El valor del metro cuadrado ofrecido, se encuentra acorde a los precios del mercado inmobiliario de la zona norte de la ciudad de Cali.

3. El arrendador realizará las adecuaciones requeridas por la Entidad, para el funcionamiento de Despachos Judiciales, Oficina de Apoyo y Salas de Audiencias. Que en virtud de lo anterior y con el fin de atender las necesidades actuales de espacios y los diferentes requerimientos, por parte de los Juzgados Administrativos de Cali y del Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca, relacionados con la reubicación de los Despachos Judiciales, con su respectiva Oficina de Apoyo y Salas de Audiencias, se hace necesario contratar el arrendamiento del siguiente inmueble:

ARRENDADOR	OBJETO	VALOR TOTAL CONTRATO
ARRENDADOR	OBJETO	VALOR TOTAL CONTRATO
GAFER LTDA Y VIFROID LTDA	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA 6A NORTE No. 28 N -23/24, AVENIDA 6B NORTE 28-20 Y AVENIDA 6B NORTE No. 28N-28/32 - EDIFICIO GOYA DE LA CIUDAD DE CALI, PARA LA REUBICACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE ESTA LOCALIDAD, CON SU RESPECTIVA OFICINA DE APOYO Y SALAS DE AUDIENCIAS.	\$459.816.000.00

Es preciso señalar que el arrendamiento de este inmueble, se atenderá con las partidas asignadas en el presupuesto nacional para la presente vigencia fiscal por el rubro de SERVICIOS INMOBILIARIOS de la Unidad 08.

La presente contratación se encuentra respaldada dentro del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2019-2022.”

De los documentos aportados por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali, se encuentra que el valor total de la contratación es de cuatrocientos cincuenta y nueve millones ochocientos dieciséis mil pesos moneda corriente (\$459.816.000), incluido IVA. Valor que está amparado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 16921 del 09 de febrero de 2021.

El Consejo Seccional, verificó que la persona jurídica locataria que cuenta con autorización del propietario Banco de Davivienda S.A., para subarrendar el bien inmueble objeto de este contrato, según certificación expedida por la entidad financiera de fecha 10 de febrero de 2021, es GAFER LTDA. Por lo anterior, se solicitó a la Dirección Seccional aclarar la solicitud de contratación, en el sentido de informar si son dos los arrendadores (GAFER Y VIFROID LTDA), o únicamente GAFER LTDA.

En respuesta al requerimiento realizado la Dirección Ejecutiva Seccional, remitió el día 22 de febrero de 2021, los siguientes documentos:

“

En mi calidad de representante legal de las sociedades GAFER LTDA NIT. 805.025.195-6 y VIFROID LTDA NIT. 805.025.194-9 como consta en la información radicada para atenderla firma del contrato de la referencia, por medio de la presente me permito solicitar su autorización para que la firma del contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Ave. 6 A Norte No. 28 N 23 denominado Edificio Goya de la ciudad de Cali se haga solamente a nombre de GAFER LTDA NIT. 805.025.195-6, solicitud que hacemos en virtud a que se nos ha solicitado por parte del área jurídica del consejo la autorización de Leasing Davivienda para que VIFROID LTDA pueda subarrendar a ustedes las matrículas que hacen parte del contrato de Leasing. Teniendo en cuenta que VIFROID LTDA no tiene vínculos comerciales con Leasing Davivienda dado que el Locatario del contrato de Leasing es única y exclusivamente GAFER LTDA a quien Leasing Davivienda autorizo el 10 de los corrientes en comunicación entregada a su despacho a subarrendar las 9 matrículas que hacen parte del contrato de Leasing, la solicitud a VIFROID LTDA debe ser escalada al área jurídica de Leasing Davivienda.

EDIFICIO GOYA-LEASING DAVIVIENDA		
MATRICULA	ID	
1. 370-477658	174109	LOCAL 101
2. 370-477659	174110	OFC 201
3. 370-477665	174121	OFC 301
4. 370-477671	174131	OFC 401
5. 370-477677	173773	OFC 501
6. 370-477650	174084	G-01
7. 370-477651	174483	G-02
8. 370-477652	174484	G-03
9. 370-477653	174107	G-04

Leasing Davivienda solo certifico a GAFER LTDA para subarrendar dado que VIFROID LTDA le vendió su parte en esas 9 matrículas a GAFER LTDA y GAFER LTDA las puso en un contrato de Leasing a título propio, lo que hace a GAFER LTDA único locatario de las 9 matrículas.

Por lo hasta aquí expuesto y con el único propósito de honrar los tiempos acordados para la firma del contrato de arrendamiento atentamente nos permitimos solicitar se considere para la firma del contrato solamente a GAFER LTDA NIT. 805.025.195-6 o se tome en cuenta lo hasta aquí expuesto para la celebración de los contratos inicialmente establecidos.

Oficio DESAJCLO21-390 del 22 de Febrero de 2021, por medio del cual la Directora Ejecutiva Seccional, manifestó:

“Dando alcance a la solicitud de autorización para la suscripción del Contrato de arrendamiento de bien inmueble del oficio del asunto, me permito aclarar el nombre del arrendador:

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

ARRENDADOR	OBJETO CONTRACTUAL	METROS CUADRADOS OFRECIDOS Y VALOR	VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO	VALOR TOTAL CONTRATO INCLUIDO IVA	PERIODO DE DURACION
GAFER LTDA	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA 6A NORTE No. 28 N -23/24, AVENIDA 6B NORTE 28-20 Y AVENIDA 6B NORTE No. 28N-28/32 EDIFICIO GOYA DE LA CIUDAD DE CALI, PARA LA REUBICACION Y FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE ESTA LOCALIDAD, CON SU RESPECTIVA OFICINA DE APOYO Y SALAS DE AUDIENCIAS.	2.300 mts A \$21.000 MT2 MAS IVA	\$57.477.000 INCLUIDO IVA	\$459.816.000 INCLUIDO IVA	OCHO (8) MESES, contados a partir del primero (01) de marzo al treinta y uno (31) de Octubre de dos mil veintiuno (2021).

Conforme a lo expuesto, el Consejo Seccional, en el ámbito de su precisa competencia, autorizará a la Directora Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali, para que suscriba el contrato de arrendamiento bajo su absoluta responsabilidad. Al respecto, nos permitimos recordar que la intervención de esta Corporación se concreta en verificar la necesidad de la contratación y a la concordancia con las políticas fijadas por el Consejo Superior de la Judicatura. En todo caso, la actividad administrativa que involucra las etapas del proceso contractual, vale decir, precontractual (incluida la elaboración de estudios previos y de mercado, así como la estimación del presupuesto oficial), de ejecución contractual y poscontractual, serán desarrolladas y de responsabilidad exclusiva de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

En consecuencia, esta Corporación,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: Por existir concordancia de la contratación con las políticas fijadas por el Consejo Superior de la Judicatura, se autoriza a la Directora Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali, para suscribir contrato de arrendamiento, bajo las siguientes condiciones:

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

ARRENDADOR	OBJETO CONTRACTUAL	METROS CUADRADOS OFRECIDOS Y VALOR	VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO	VALOR TOTAL CONTRATO INCLUIDO IVA	PERIODO DE DURACION
GAFER LTDA	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA 6A NORTE No. 28 N -23/24, AVENIDA 6B NORTE 28-20 Y AVENIDA 6B NORTE No. 28N-28/32 EDIFICIO GOYA DE LA CIUDAD DE CALI, PARA LA REUBICACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE ESTA LOCALIDAD, CON SU RESPECTIVA OFICINA DE APOYO Y SALAS DE AUDIENCIAS.	2.300 mts A \$21.000 MT2 MAS IVA	\$57.477.000 INCLUIDO IVA	\$459.816.000 INCLUIDO IVA	OCHO (8) MESES, contados a partir del primero (01) de marzo al treinta y uno (31) de Octubre de dos mil veintiuno (2021).

El anterior valor está amparado con los recursos de la vigencia 2021, correspondientes a la Unidad 08, que afectará el Rubro A-02-02-02-007-002, por concepto SERVICIOS INMOBILIARIOS, así:

UNIDAD	CDP	RECURSO	VALOR
08	16921 de fecha 09/02/2021	10 CSF	\$346.336.000
		16 SSF	\$113.480.000
TOTAL CDP			\$459.816.000

ARTÍCULO 2º: En todo caso la actividad administrativa pre-contractual, las delegaciones requeridas, la celebración y el control de los contratos será responsabilidad exclusiva de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, sin perjuicio del apoyo y la colaboración armónica de las Unidades y Oficinas de la Sala Administrativa y demás dependencias de la Administración Judicial.

La Unidad de Auditoria será responsable de ejercer el control interno orientado a que en la celebración, ejecución, cumplimiento y liquidación de los contratos, se cumplan las normas constitucionales y legales vigentes y se preserven los bienes e intereses económicos de la Rama Judicial, dentro de las políticas, metas y objetivos previstos por el Consejo Superior de la Judicatura.

ARTÍCULO 3º: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su publicación en la página electrónica de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co, sección "Consejo Superior de la Judicatura", opción "Consejo Seccionales", medio que garantiza amplia divulgación.

PÚBLIQUESE Y CÚMPLASE

Expedido en Santiago de Cali, a los veintitrés (23) días del mes de febrero de dos mil veintiuno (2021).

JOSÉ EUDORO NARVÁEZ VITERI
Presidente

Proyectó: DR. JOSÉ EUDORO NARVÁEZ VITERI

JENV/SVV

Firmado Por:

JOSÉ EUDORO NARVAEZ VITERI
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 2 CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 85ab097d0b93f0445f86213d197011373870169cd0e14c2d7be5621659d6c6a9
Documento generado en 23/02/2021 11:57:36 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Carrera 4° No. 12-04 – Piso 1° Palacio Nacional Plaza Caicedo
Telefax (92) 8980800 Ext 8128 ssadmvalle@cendoj.ramajudicial.gov.co
Santiago de Cali - Valle del Cauca - Colombia

