



**RESOLUCIÓN No. CSJVAR23-1224
(30 de octubre de 2023)**

“Por medio de la cual se autoriza adelantar el proceso de una contratación a la Directora Ejecutiva Seccional de Administración Judicial del Valle del Cauca”

El Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca, en uso de sus facultades legales, especialmente de las conferidas por el artículo 101 de la Ley 270 de 1996, los Acuerdos PSAA16-10561 y PCSJAA19-11339 de 2019, y según lo acordado en sesión extraordinaria celebrada el día de hoy, y,

CONSIDERANDO QUE:

La Directora Seccional de Administración Judicial de Cali - Valle del Cauca, mediante oficio DESAJCLO23-4550 del 20 de octubre de 2023, solicitó autorización para la celebración de contrato de arrendamiento de bien inmueble ubicado en el municipio de Cali destinado para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Cali y las salas de Audiencia, descrito a continuación:

ARRENDADOR	OBJETO CONTRACTUAL	VALOR TOTAL CONTRATO INCLUIDO IVA	PERIODO DE DURACION
GAFER LTDA	ARRENDAMIENTO 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 EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE ESTA LOCALIDAD Y SALAS DE AUDIENCIAS.	\$794.899.180	UN (1) AÑO, contado a partir del primero (01) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

VIGENCIA	VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO INCLUIDO IVA	PORCENTAJE INCREMENTO	MTS2	VALOR METRO CUADRADO INCLUIDO IVA
2023	\$60.913.681	13.12%	2.300	\$26.484,21
2024	\$68.905.557		2.300	\$29.958,94

En la solicitud requerida se informó que la ubicación cabida y linderos del inmueble que se planea contratar, se encuentran especificados en la respectiva escritura pública que se plasmarán en los correspondientes contratos, presentado además: **(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 el Consejo Superior; **(e)** Anexos: **(i)** Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. 5723 y 20323 ambos de fecha 17/03/2023 Unidad 02 y 08 respectivamente, Vigencia 2023. **(ii)** Oficio de Aprobación de Vigencias Futuras 2023-2024 con radicado No. 2-2023-040135 de fecha 02 de agosto de 2023 **(iii)** Estudio previo de fecha 17 de octubre de 2023. **(iv)** Estudio de las condiciones del mercado inmobiliario Anexo 2 al Estudio Previo.

La Directora Ejecutiva Seccional, justificó la necesidad de la contratación, en los siguientes términos:

“a. Justificación de la necesidad de la contratación

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 los inmuebles que se requieren para la ubicación y funcionamiento de los diferentes Despachos Judiciales, Corporaciones, Oficinas Administrativas, Salas de Audiencia y Archivos de la Rama Judicial del Valle del Cauca.

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 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 y la gestión de los bienes y recursos para el correcto funcionamiento 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 los inmuebles relacionados en el objeto del presente estudio previo, vienen siendo objeto de contratación desde hace varios años, para el funcionamiento de los diferentes Despachos Judiciales, Corporaciones, Oficinas Administrativas, Salas de Audiencia y Archivos de la Rama Judicial del Valle del Cauca y son acordes para ello, los cuales se encuentran arrendados hasta el 31 de octubre del año en curso.

Es preciso indicar, que los inmuebles donde se encuentran ubicados los Despachos Judiciales en el Valle del Cauca, cuentan con los espacios físicos mínimos necesarios para el funcionamiento de la Administración de Justicia. Así mismo algunos fueron entregados por parte de los arrendadores con las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de Despachos Judiciales y Salas de Audiencia, situación ésta que es favorable para la Entidad, toda vez que no se invierten recursos en inmuebles que no son propios de la Rama Judicial.

Es pertinente manifestar que, si los inmuebles son aptos para el funcionamiento de la Administración de Justicia, no resulta favorable realizar traslados cada año a inmuebles diferentes, (en caso de encontrar un inmueble que se ajuste a las características del actual y se pueda realizar una comparación objetiva), solo argumentando una pequeña reducción en los valores de los cánones de arrendamiento, toda vez que al realizar traslados se generan gastos administrativos elevados, como lo son: transporte, operarios, traslados de líneas telefónicas, conectividad y demás logística; además el costo que le genera a la Nación la suspensión temporal de la prestación del servicio de la Administración de Justicia por el cierre de un Despacho Judicial, que en virtud de un traslado, se realiza como mínimo en tres días, de acuerdo a la experiencia de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali, lo que resulta muy oneroso e incrementa la congestión.

Que en esta vigencia respecto del inmueble ubicado en los Municipio de Zarzal, indicado en el Anexo No. 1, ítem 13, se realizará el cambio de inmueble, por las siguientes razones:

1. El inmueble donde actualmente funciona el Juzgado Promiscuo Municipal, se encuentra distribuido en dos locales en un primer y segundo piso, sin que tengan comunicación interna entre ellos y que ocasiona que los empleados del Despacho tengan que salir a la calle para ingresar al primer piso y poder brindar la atención a los usuarios, lo cual es un riesgo para los empleados al tener que salir permanentemente del Despacho Judicial.

2. Los locales se encuentran ubicados en un lugar en donde el sol da de frente a ellos, lo que ocasiona un recalentamiento al interior, que genera una situación de malestar en los empleados y los usuarios que visitan las instalaciones donde se ubica el Despacho Judicial.

Que el cambio del inmueble de Zarzal es procedente, teniendo en cuenta que no genera impacto presupuestal en la vigencia, sino que por el contrario hay una reducción en el canon de arrendamiento mensual que se está cancelando actualmente, esto es, la suma de \$1.611.435 y con el nuevo contrato se cancelaría la suma de \$1.500.000. Aunado a esto, es deber de la entidad disminuir el riesgo que corren los empleados del Despacho al salir del inmueble para atender a los usuarios de la Administración de Justicia.

Que así mismo, en esta vigencia se realizará por primera vez el siguiente arrendamiento, por la siguiente circunstancia:

En el Municipio de Versalles, el Juzgado Promiscuo Municipal se encuentra en un local propiedad de la Gobernación del Valle del Cauca, en calidad de comodato, el cual fue visitado por la Directora Ejecutiva Seccional, encontrando que el espacio es insuficiente para la prestación del servicio de justicia, teniendo en cuenta que no brinda las condiciones laborales adecuadas, razón por la cual se dio la necesidad de búsqueda de inmuebles, para la reubicación del Despacho Judicial a otro inmueble más amplio para la ubicación del Archivo y la Sala de Audiencia, por tal motivo se inició a través de la Oficina Servicios de Roldanillo y con el personal del Despacho, la búsqueda de un inmueble, logrando obtener el ofrecimiento del inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 6-43, con un canon de arrendamiento mensual de \$1.700.000,00, el cual se ajusta al presupuesto y las necesidades de la Entidad.

Como se manifestó anteriormente, los arrendamientos objeto del presente estudio, se vienen realizando desde hace varios años, y los incrementos en cada vigencia se realizan conforme a las directrices emitidas por el Ministerio de Hacienda, situación que lleva a que los arrendadores con el paso de los años no evidencien una gran diferencia de lo inicialmente contratado al valor que actualmente reciben por concepto de canon de arrendamiento mensual, es por esto que con la suscripción de un nuevo contrato, los arrendadores solicitan incrementos superiores a los autorizados.

Lo anterior genera que la Entidad, realice desplazamientos de su personal técnico a los diferentes municipios, en la búsqueda espacios disponibles en donde se puedan reubicar los Despachos Judiciales, encontrando que el mercado inmobiliario en el Valle del Cauca, es escaso y que en algunas ocasiones, los cánones de arrendamiento que se están cancelando, están por debajo de las condiciones inmobiliarias, como es el caso del arrendamiento en los Municipios de Trujillo, Tuluá, El Darién, Pradera, Dagua, Cali y Caicedonia, Cartago y Roldanillo, en donde los arrendadores solicitaron un reajuste del canon mensual en un porcentaje superior al 4,3%, situación que fue negociada con los arrendadores, teniendo en cuenta los siguientes puntos:

- 1- Que revisado el estudio del mercado inmobiliario en los Municipios de Trujillo, Tuluá, El Darién, Pradera, Dagua, Cali, Caicedonia, Cartago y Roldanillo se puede observar que aun con el incremento solicitado por los arrendadores, el valor del canon de arrendamiento se encuentra incluso, por debajo del promedio de la oferta inmobiliaria del sector, conforme al estudio inmobiliario realizado para la presente contratación.
- 2- Que en el momento los inmuebles que están disponibles no se ajustan a las necesidades para el funcionamiento de la Administración de Justicia, en cuestión de metros cuadrados, incluso, se puede evidenciar en el estudio inmobiliario que existen inmuebles con áreas más reducidas a la de los inmuebles contratados y precios mucho más elevados.

3- Que se puede constatar que los inmuebles arrendados se ajustan a las condiciones mínimas establecidas y tienen las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la Administración de Justicia.

4- Que la oferta inmobiliaria en algunos municipios es escasa y la poca que se encuentra está por encima de lo que se está cancelando.

Que el presente proceso precontractual, se ajusta a lo establecido en el Decreto No. 444 de fecha 29 de marzo de 2023 en su artículo 5, toda vez que, tal como se observa en el presente Estudio Previo, se hace necesario continuar con la prestación del servicio de la Administración de Justicia en los diferentes municipios del Valle del Cauca conforme al Anexo 1 que hace parte del presente Estudio Previo.

Por último, es importante dejar constancia que esta Entidad, previo a las contrataciones que pretenden realizar, solicitó a las diferentes Alcaldías Municipales, a la Gobernación del Valle del Cauca y a la SAE, inmuebles en calidad de comodato, para la reubicación de los Despachos Judiciales y/o Corporaciones pertenecientes a la Rama Judicial en el Valle del Cauca, sin obtener respuesta favorable a la solicitud.

Que por las razones anotadas es necesario, contratar el arrendamiento de los inmuebles relacionados en el Anexo 1 del presente Estudio Previo.

Es preciso señalar que el arrendamiento de estos inmuebles, se atenderán con las partidas asignadas en el presupuesto nacional para la presente vigencia fiscal por el Rubro A-02-02-02-007-002, por concepto de SERVICIOS INMOBILIARIOS de la Unidad 02 y 08; y la vigencia futura (2024), de conformidad con el oficio con radicado No. 2-2023-040135 de fecha 2 de agosto de 2023 de la Dirección General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público por el cual se aprobó el cupo de vigencias futuras.

La presente contratación se encuentra respaldada dentro del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2023-2026.

b. Valor de los Contratos de Arrendamiento de Bien Inmueble que requieren autorización:

GAFER S. A	SANTIAGO DE CALI	\$794.899.180 – INCLUIDO IVA
------------	------------------	---------------------------------

c. Duración de los Contratos de Arrendamiento de Bien Inmueble

El plazo de ejecución de los Contratos de Arrendamiento de los inmuebles que se solicita autorización, será de UN (1) AÑO, contado a partir del primero (01) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

d. Concordancia de la contratación con las políticas fijadas por la Sala Administrativa Teniendo en cuenta que la ejecución del presupuesto para el presente proceso corresponde al presupuesto de funcionamiento, se determina que la presente contratación se encuentra acorde con las políticas fijadas en el Plan Sectorial de Desarrollo – Objetivo Específico No. 2. Fortalecer la Eficiencia y Eficacia de la Gestión Judicial.(...)”

La Directora Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali - Valle del Cauca, para apoyar y justificar su solicitud presentó la siguiente documentación:

(i) Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. 5723 y 20323 ambos de fecha 17/03/2023 Unidad 02 y 08 respectivamente, Vigencia 2023.

- (ii) Memorando DEAJPLM23-373 de fecha 3 de agosto de 2023
- (iii) Oficio de Aprobación de Vigencias Futuras 2023-2024 con radicado No. 2-2023- 040135 de fecha 02 de agosto de 2023.
- (iv) Estudio Previo de fecha 17 de octubre de 2023.
- (v) Estudio de las condiciones del mercado inmobiliario Anexo 2 al Estudio Previo.

Que el artículo segundo del Acuerdo No. PCSJA19-11339, establece el objeto de la autorización, información que debe contener la solicitud y límite para tramitarla; en ese sentido, la autorización tiene por objeto determinar la conveniencia de la contratación, para lo cual esta deberá ajustarse a las necesidades que le corresponde atender a la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial o a las políticas fijadas por el Consejo Superior de la Judicatura en el Plan Sectorial de Desarrollo y en el Plan Operativo Anual de Inversiones.

Que la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali - Valle del Cauca, es la responsable del contenido, exactitud y veracidad del oficio DESAJCLO23-4550 del 20 de octubre de 2023 y de los documentos que hacen parte del mismo, en su calidad de órgano técnico y administrativo que tiene a su cargo la ejecución de las actividades administrativas de la Rama Judicial en la Seccional Cali - Valle del Cauca, por lo cual deberá garantizar que se cumpla con el objeto del contrato.

Conforme a lo expuesto, el Consejo Seccional, no encuentra objeción a que la Directora Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali, adelante el proceso de contratación bajo su responsabilidad. Precisando 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, de ejecución contractual y poscontractual, serán desarrolladas y de responsabilidad exclusiva de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca.

En mérito de lo expuesto, el Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Autorizar a la Directora Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali - Valle del Cauca, para celebrar contrato estatal de arrendamiento del bien inmueble ubicado en el municipio de Cali destinado para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Cali y las salas de Audiencia, descrito a continuación:

ARRENDADOR	OBJETO CONTRACTUAL	VALOR TOTAL CONTRATO INCLUIDO IVA	PERIODO DE DURACION
GAFER LTDA	ARRENDAMIENTO INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA 8A 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 EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE ESTA LOCALIDAD Y SALAS DE AUDIENCIAS.	\$794.899.180	UN (1) AÑO, contado a partir del primero (01) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

VIGENCIA	VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO INCLUIDO IVA	PORCENTAJE INCREMENTO	MTS2	VALOR METRO CUADRADO INCLUIDO IVA
2023	\$60.913.681	13.12%	2.300	\$26.484,21
2024	\$68.905.557		2.300	\$29.958,94

ARTÍCULO 2°: La presente autorización se expide en los términos de los Acuerdos PSAA16-10561 de 2016 y PCSJAA19-11339 de 2019 y el artículo 103 de la Ley 270 de 1996- L.E.A.J., y en tal sentido la Directora Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali - Valle del Cauca, como Representante Legal del órgano operativo y ejecutor de la Rama Judicial, es la responsable de la suscripción y ejecución de los procesos de contratación que se celebren en cumplimiento de la presente autorización. Una vez, perfeccionado la Directora Ejecutiva Seccional informará de ello a la Unidad de Auditoría para efectos de su control y seguimiento.

De conformidad con los artículos 3° y 4° del Acuerdo 11339 de 2019, la autorización contractual de esta Corporación Seccional se otorga sobre las bases de que el contrato se ajustará a las políticas fijadas por el Consejo Superior de la Judicatura. Precizando que la actividad administrativa que involucra las etapas del proceso contractual, vale decir, precontractual, de ejecución contractual y poscontractual, serán desarrolladas y de responsabilidad exclusiva de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca con las salvedades establecidas en la reglamentación en cita.

ARTÍCULO 3°: La Unidad de Auditoría será responsable de ejercer el control interno orientado a que, en la celebración, ejecución, cumplimiento y liquidación del contrato, 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, acorde a lo reglado en el artículo 10 del Acuerdo 11339.

ARTICULO 4°: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

Dada en Cali - Valle del Cauca a los treinta (30) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023).

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

VICTORIA EUGENIA VELÁSQUEZ MARÍN
Presidente

M.S: LORENA IVETTE MENDOZA MARMOLEJO
LIMM/JHFG

Firmado Por:

**Victoria Eugenia Velasquez Marin
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Consejo Seccional De La Judicatura
Sala 1 Administrativa
Cali - Valle Del Cauca**

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: **b9cae68ec260991a0e02c1e5d417d98e1dc166080daa22f8e34e29c3dc2ca2e9**

Documento generado en 30/10/2023 05:17:00 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**