



**ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 27 No. 4 – 11 EDIFICIO EL MIRADOR DEL PARQUE, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE MONTERIA PISO SEXTO (6º), LOS JUZGADOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO CIVILES MUNICIPALES DE MONTERÍA EN EL PISO QUINTO (5º), CENTRO DE SERVICIOS Y SALAS DE AUDIENCIAS DE LA ORALIDAD CIVIL EN EL PISO CUARTO (4º) OFICINA 402 Y EN EL PISO SEGUNDO (2º) LAS OFICINAS 201 Y 204 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA.**

En cumplimiento a lo ordenado y dispuesto en los numerales 7º y 12 Artículo 25 y al Parágrafo único del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Artículo 2.2.1.1.2.1.1.- Estudios y Documentos Previos- del Decreto 1082 del 2015, se realiza el presente Estudio Previo de Conveniencia y Oportunidad.

## **1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER.**

Teniendo en cuenta que es necesario que los servidores judiciales laboren en sitios aptos para el ejercicio de sus funciones, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Montería, debe garantizar la disponibilidad de un bien inmueble ubicado en la ciudad de Montería, para la organización y funcionamiento de los Juzgados Primero, Segundo y Tercero del Circuito de Familia de Montería, los Juzgados Primero, Segundo y Tercero Civiles Municipales de Montería, centro de servicios y salas de audiencias de la Oralidad Civil, buscando atender debidamente a los usuarios y al público en general.

Considerando que la Entidad ha venido ocupando en calidad de arrendatario el inmueble localizado en la calle 27 N° 4-11 de la ciudad de Montería, mediante contrato número **SER 048 de 2018**, sede donde funcionan Juzgados del Circuito de Familia de Montería, Juzgados Civiles Municipales de Montería, centro de servicios y salas de audiencias de la Oralidad Civil.

Que el contrato de arrendamiento **No. SER 048 de 2018** finaliza el día quince (15) de Noviembre de dos mil dieciocho (2018) y que la Rama Judicial - Consejo Superior de la Judicatura-Dirección Ejecutiva de Administración Judicial de Montería- Córdoba, no cuenta con inmuebles suficientes de su propiedad para el funcionamiento de los Juzgados del Circuito de Familia de Montería, Juzgados Civiles Municipales de Montería, centro de servicios y salas de audiencias de la Oralidad Civil, materia de la contratación a celebrar.

Que ante el inminente vencimiento del contrato número **SER 048 de 2018** y considerando que no se tienen los recursos económicos para la compra de un inmueble, la Dirección requiere contratar el arrendamiento de la sede que se viene ocupando garantizando la continuidad del servicio, un buen desempeño y celeridad en el cumplimiento de los objetivos trazados por el Consejo Superior de la Judicatura.

Es importante resaltar que la sede judicial en mención ha sido priorizada para traslado debido al estado de su infraestructura, de manera que se pueda mejorar significativamente el ambiente laboral y estimular el logro de una mejor calidad en el servicio y mejoramiento continuo de sus funcionarios. Por esta razón el plazo programado en el presente estudio es de dos meses, tiempo estimado para terminar dicho proceso de traslado.

En consecuencia y en cumplimiento de metas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura relacionadas con la disponibilidad de espacios adecuados y mejoramiento de la calidad del servicio judicial, se elaboran los estudios previos establecidos en los procesos de contratación, con el objeto de sustentar la conveniencia y oportunidad de este proyecto.

## **2. CONDICIONES DEL CONTRATO.**

**2.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:** Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 27 No. 4 – 11 Edificio el Mirador del Parque, con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero, Segundo y Tercero del Circuito de Familia de Montería piso sexto (6º), los Juzgados Primero, Segundo y Tercero Civiles Municipales de Montería piso quinto (5º), centro de servicios y salas de audiencias de la Oralidad Civil en el piso cuarto (4º) oficina 402 y en el piso segundo (2º) las oficinas 201 y 204 de la ciudad de Montería.

*Calle 27 No. 2 -06 Tel: 7820583 Ext 114  
cooradminmont@cendoj.ramajudicial.gov.co*



SEGMENTOS	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

## 2.2 CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, realizó un estudio previo de mercado del sector en la ciudad de Montería, evidenciando que los espacios e inmuebles para arrendar son limitados, siendo más reducidas las opciones de escogencia para la Entidad. La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería requiere contratar un inmueble para el funcionamiento de los Juzgados Primero, Segundo y Tercero del Circuito de Familia de Montería, los Juzgados Primero, Segundo y Tercero Civiles Municipales de Montería, centro de servicios y salas de audiencias de la Oralidad Civil, de manera que cuenten con el espacio para garantizar la continuidad de la labor de funcionarios y empleados que prestan el servicio de Administración de Justicia a la comunidad en general.

**2.3 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:** Se trata de un contrato de Arrendamiento de Inmuebles no descritos específicamente en la ley 80 de 1993 pero autorizado por esta, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 32.

**2.4 PLAZO** El plazo de la contratación es de Dos (2) meses y quince (15) días contados a partir del dieciséis (16) de noviembre de 2018, hasta el treinta y uno (31) de enero de 2019.

**2.5 LUGAR DE EJECUCIÓN:** La ejecución del contrato será en el inmueble ubicado en la calle 27 N° 4-11, de la ciudad de Montería-Córdoba.

## 2.6 FORMA DE PAGO.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería cancelará al contratista el valor del contrato a través de pagos mensuales, previa presentación de la factura y constancia de pago de la seguridad social, cuando a ello haya lugar, de los documentos que se anexarán al contrato y al cumplimiento del mismo. En todo caso dichos pagos estarán sujetos a las asignaciones de PAC.

El valor del canon de arrendamiento y su forma de pago se puede observar en la siguiente tabla:

**TABLA No. 1**

CANON INMUEBLE EDIFICIO VALLEJO VALOR INCLUIDO IVA	PAGO PERÍODO 16 NOV-30 NOV DE 2018	PAGO PERÍODO 01 DIC - 31 DIC DE 2018	PAGO PERÍODO 01 ENE - 31 ENE DE 2019	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
\$28.435.565,00	\$14.217.782,50	\$28.435.565,00	\$29.288.632,32	\$71.941.979,82

**TABLA No. 2**

VALOR CONTRATO VIGENCIA 2018 UN MES 15 DIAS	VALOR CONTRATO VIGENCIA 2019 1 MES	VALOR TOTAL
\$42.653.347,50	\$29.288.632,32	\$71.941.979,82

Total vigencia año 2.018: **CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRÉS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS ML Y CINCUENTA CENTAVOS (\$42.653.347,50).**



Total vigencia año 2.019: **VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS ML Y TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$29.288.632,32).**

VALOR TOTAL A CONTRATAR: **SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS ML Y OCHENTA Y DOS CENTAVOS (\$71.941.979,82).**

Además de los requisitos anteriores, el pago final requerirá de la suscripción previa del acta de liquidación del contrato.

Los pagos estipulados en el contrato, quedan sujetos a los recursos del PAC que, la Dirección General del Crédito Público y del Tesoro Nacional, sitúe a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería y serán consignados a la Cuenta que indique el contratista según el formulario beneficiario cuenta que allegue a la entidad.

## 2.7 OBLIGACIONES DE LAS PARTES DEL CONTRATO Y DEL SUPERVISOR

**2.7.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** Para el desarrollo del objeto, el contratista debe cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Cumplir con los requisitos de legalización del contrato
- b) Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicios, seguridad, sanidad y poner a su disposición los servicios cosas o usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
- c) Mantener en el inmueble los servicios públicos, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para los fines convenidos.
- d) Efectuar en tiempo, las mejoras necesarias o reparaciones indispensables que requiere el inmueble.
- e) Presentar oportunamente la factura, junto con certificado de cumplimiento de las obligaciones expedido por el supervisor del contrato.
- f) Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la Dirección Ejecutiva Seccional a través del supervisor del contrato.
- g) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en las disposiciones de derecho privado aplicables a este tipo de contrato.

**2.7.2 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR:** La supervisión del contrato estará a cargo de la DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL, a través de la Coordinador (a) del Área Administrativa, o quien corresponda el cual realizará seguimiento y dará cumplimiento, además, de vigilar las obligaciones establecidas en el presente contrato.

- a) El supervisor no podrá modificar las condiciones del contrato suscrito y cualquier modificación, adición o prórroga deberán ser autorizadas expresamente por el ordenador del gasto.
- b) El supervisor, debe controlar, exigir, prevenir, colaborar y verificar la ejecución y cabal cumplimiento de las obligaciones del arrendatario y del arrendador del inmueble.
- c) Mantener permanente comunicación con el arrendatario del inmueble y con la Unidad de Asistencia Legal para coordinar y garantizar la correcta ejecución del contrato.
- d) Velar por que el arrendatario del inmueble cancele las facturas derivadas de la cancelación del arrendamiento.
- e) Informar al Director Ejecutivo Seccional, cualquier incumplimiento y los inconvenientes surgidos con el arrendador del inmueble que puedan afectar la correcta ejecución del contrato.
- f) Solicitar concepto jurídico, a la Unidad de Asistencia Legal, para la toma de decisiones cuando fuese necesario. Las demás que establezca el manual del supervisor, la Ley y demás normas concordantes.

### 2.7.3 OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL:

- a) Verificar los documentos para la legalización del contrato.
- b) Pagar el valor del canon mensualmente.
- c) Realizar las adecuaciones y reparaciones locativas.

*Calle 27 No. 2 -06 Tel: 7820583 Ext 114  
cooradminmont@cendoj.ramajudicial.gov.co*



d) Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario inicial declaran.

### 3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Los fundamentos jurídicos que soportan esta modalidad de selección, los constituyen, las siguientes disposiciones jurídicas:

El artículo 24 de la Ley 80 de 1993 modificado por la Ley 1150 de 2007, establece que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las siguientes modalidades de selección: Licitación pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos y **Contratación Directa**.

Igualmente dispone el numeral 4 del artículo 2 de la citada norma que la modalidad de selección **de Contratación Directa**, solamente procederá en los siguientes casos: "... el arrendamiento, adquisición de inmueble".

Por su parte el decreto 1082 del 2015 al referirse al arrendamiento de bienes inmuebles, como una de las causales de la contratación directa (artículo 2.2.1.2.1.4.1.1) señala:

"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."

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

#### 4.1 ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO.

Para el análisis técnico y económico se consideró continuar con el inmueble donde actualmente funcionan los Juzgados Primero, Segundo y Tercero del Circuito de Familia de Montería, los Juzgados Primero, Segundo y Tercero Civiles Municipales de Montería, centro de servicios y salas de audiencias de la Oralidad Civil, por tal razón de conformidad con el valor del contrato de arrendamiento anterior, se estima la cuantía del contrato en **SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS ML Y OCHENTA Y DOS CENTAVOS (\$71.941.979,82)**, incluido impuestos.

Para la contratación a celebrarse se toman en cuenta además los precios del mercado y que el valor del arrendamiento se encuentre acorde con el costo de otros inmuebles que se sitúan en el centro de la ciudad de Montería.

El presupuesto para esta contratación, no contempla costos asociados para la realización del trámite administrativo y ejecución del contrato que de éste se derive, pues los mismos se incluyen dentro de los recursos de funcionamiento de la entidad.

#### 4.2. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN.

El presupuesto oficial estimado para la ejecución de la presente contratación es **SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS ML Y OCHENTA Y DOS CENTAVOS (\$71.941.979,82)**, incluido impuestos, el cual será financiado por una parte, con recursos del presupuesto nacional correspondiente a la vigencia fiscal año 2018, según CDP N° 26818 de fecha 2018/11/13, de la unidad ejecutora número 08, del cual se comprometerá un valor de **CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRÉS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS ML Y CINCUENTA CENTAVOS (\$42.653.347,50)**.



La disponibilidad presupuestal de la vigencia del 2019 por valor de **VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS ML Y TREINTA Y DOS CENTAVOS (\$29.288.632,32)**, será expedida de conformidad a la apropiación de la misma, mediante oficio N° 2-2018-032497 de fecha 14 de septiembre de 2018, suscrito por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, a través del cual se han autorizado las vigencias futuras para el año 2019 y con los cuales se pretende cubrir la necesidad descrita.

#### 5. FACTORES DE SELECCIÓN PARA DETERMINAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Los factores que permiten identificar la oferta más favorable son las condiciones del mercado, lugar de ubicación del inmueble, el área y las condiciones de infraestructura física y de accesibilidad.

#### 6. EL SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACION, TIPIFICACION Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO

TIPIFICACION	ESTIMACION	ASIGNACION	
		CONTRATISTA	ENTIDAD
Incumplimiento de la Obligaciones Emanadas Del Contrato	100%	X	
Retraso en las obligaciones contractuales	100%		X
Entrega del inmueble con defectos en la infraestructura no visibles	100%	X	

#### 7. ANALISIS PARA ESTABLECER MECANISMO DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES PRE Y CONTRACTUALES.

Teniendo en cuenta el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, que establece que en la contratación directa no será obligatoria la exigencia de garantías, caso en el cual corresponderá a la entidad contratante determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago.

La entidad establece no exigir pólizas para este contrato y la responsabilidad de que este se lleve a cabo bajo los principios de eficiencia, eficacia y economía recae sobre el (la) Supervisor (a) del contrato, que será quien designe por escrito el Ordenador del Gasto, quien deberá cumplir con las obligaciones previstas en el manual de contratación y en la ley.

#### 8. DOCUMENTOS QUE COMPLEMENTAN EL ESTUDIO.

Los documentos que se anexan y complementan el presente estudio son:

- Certificado de disponibilidad presupuestal No. CDP N° 26818 de fecha 2018/11/13, unidad ejecutora 08.
- Oficio N° 2-2018-032497 de fecha 14 de septiembre de 2018, suscrito por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Montería, Trece (13) de Noviembre de dos mil dieciocho (2018).

**ARNOBYS ANDRES DIAZ COTUAZ**

Aux. Administrativo G3  
AYF - DESAJ Montería

Viabilidad Jurídica: \_\_\_\_\_

*Calle 27 No. 2 -06 Tel: 7820583 Ext 114  
cooradminmont@cendoj.ramajudicial.gov.co*