



ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE URBANO DENOMINADO EDIFICIO LA CORDOBESA, UBICADO EN LA CARRERA 3ª No. 30-01 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS DEL CIRCUITO DE FAMILIA, JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES, JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO, CENTRO DE SERVICIO, SALAS DE AUDIENCIAS DE LA CIUDAD DE MONTERÍA Y OTROS DESPACHOS.

En cumplimiento con lo ordenado y lo dispuesto en los numerales 7 y 12 Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Artículo 2.2.1.1.2.1.1.- 2.2.1.2.1.4.1.1 Estudios y Documentos Previos, del Decreto 1082 del 2015, se realiza el presente Estudio Previo de Conveniencia y Oportunidad.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Montería, en cumplimiento de objetivos y metas, dirigidos a brindar espacios adecuados para el buen desempeño de la labor judicial, ha implementado acciones tendientes a mejorar los espacios locativos donde funcionan los diferentes despachos y oficinas judiciales, entre las cuales se encuentra mejorar las condiciones ambientales y reducir los índices de hacinamiento que actualmente presentan varios inmuebles ocupados en arrendamiento por diferentes sedes judiciales.

Que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Montería, en cumplimiento de objetivos y metas, ha centrado sus esfuerzos en identificar inmuebles que cumplan con los estándares que se deben tener en cuenta para el buen funcionamiento de puestos de trabajo de la Rama Judicial, como son: la accesibilidad a la edificación, entorno, espacios saludables que proporcionen a servidores judiciales y usuarios un ambiente adecuado y cómodo, con excelente iluminación y condiciones estructurales y arquitectónicas que permitan el normal desempeño de las labores. Igualmente se tiene que en la ciudad de Montería las sedes de los juzgados civiles y de familia y el centro de servicios de estas especialidades funcionan en edificios distintos lo que dificulta la óptima prestación del servicios de administración de justicia en favor de los ciudadanos dado que pone en riesgo la seguridad en el traslado de expedientes y obstaculiza la interacción permanente que debe haber entre el centro de servicios y los juzgados que atiende, ello ha ocasionado que el Centro de Servicios no haya desarrollado todo su potencial administrativo. Así las cosas, en el año 2017 se recibió una visita en comisión de servicios de la Presidenta del Consejo Superior de la Judicatura y de un magistrado de la misma corporación que evidenciaron tal situación y sugirieron la unificación de las sedes fundamentado tal acción en el mejoramiento del servicio de administración de justicia y en la dinámica propia de los centros de servicios que apoyan a los juzgados correspondientes.

En concordancia con lo anterior, dentro del proceso de planeación se han priorizado las sedes judiciales que presentan mayores índices de hacinamiento, deterioro de la infraestructura y condiciones ambientales inadecuadas, para iniciar el proceso de traslado que mejore significativamente su desempeño e imagen; de esta manera, se garantizará un ambiente laboral propicio que permita una mejor calidad y mejoramiento continuo de sus funcionarios, brindando las condiciones de confort y salubridad que incrementen la unidad, favoreciendo la productividad en los despachos judiciales y el acceso de la administración de justicia de todas las personas.

Entre los despachos y oficinas judiciales priorizadas para traslado se encuentran: **LOS JUZGADOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE MONTERIA; LOS JUZGADOS PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, CUARTO Y QUINTO CIVILES MUNICIPALES DE MONTERÍA; LOS JUZGADOS PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA; UN (1) CENTRO DE SERVICIOS CIVIL-FAMILIA Y NUEVE (9) SALAS DE AUDIENCIAS DE LA CIUDAD DE**



MONTERÍA, quienes han solicitado en repetidas ocasiones se mejoren las condiciones locativas y ambientales

El trabajar en esas condiciones puede ocasionar incomodidad, problemas de salud e impedir el desarrollo de las actividades propias de los funcionarios y empleados de la Rama Judicial y de los usuarios que diariamente acuden a este servicio.

Cabe resaltar la urgencia de adquirir en arrendamiento estas instalaciones, considerando el inminente traslado de las sedes ya mencionadas, por ende se hace necesario realizar las adecuaciones pertinentes que cumplan con los estándares requeridos y las especificaciones técnicas solicitadas a fin de cumplir 100% con las necesidades de la Entidad, procurando de esta manera el mejoramiento en el entorno laboral de los servidores judiciales.

Para tales fines, se elaboran los estudios previos establecidos en los procesos de contratación, con el objeto de sustentar la conveniencia y oportunidad de este proyecto, por lo cual las oficinas Administrativa y de Presupuesto de la Dirección Seccional de Administración Judicial, realizaron el análisis que se presenta en este informe para determinar las condiciones de una eventual contratación.

2. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

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 URBANO DENOMINADO EDIFICIO LA CORDOBESA, UBICADO EN LA CARRERA 3ª No. 30-01 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS DEL CIRCUITO DE FAMILIA, JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES, JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO, CENTRO DE SERVICIO, SALAS DE AUDIENCIAS DE LA CIUDAD DE MONTERÍA Y OTROS DESPACHOS.**

La clasificación de las naciones unidas UNSPSC aplicadas en el objeto a contratar es:

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

2.2. ESPECIFICACIONES ESENCIALES:

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 dichos despachos, de manera que cuenten con el espacio y las condiciones apropiadas para garantizar la labor de los funcionarios y empleados que prestan el servicio de Administración de Justicia a la comunidad en general en condiciones dignas.

2.3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

El negocio jurídico que se pretende celebrar consiste en la suscripción de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en donde el ARRENDADOR realice la entrega de un bien inmueble con destino al funcionamiento de despachos judiciales, centro de servicio y salas de audiencias de la ciudad de Montería, que reúnan las condiciones técnicas, arquitectónicas y de seguridad exigidas para tal propósito por la entidad.

Calle 27 No. 2 – 06 Palacio de Justicia Piso 7 Conmutador 7820583 – Fax: 7820586

Email: cooradminmont@cendoj.ramajudicial.gov.co



2.4 PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución del contrato será de cuatro (4) meses. El cuál solo se empezará a contar a partir del momento en el que se reciba a satisfacción lo solicitado por parte de la entidad Rama Judicial y se suscriba el acta de inicio del contrato que dé cuenta de que la edificación está en condiciones técnicas y arquitectónicas óptimas para el funcionamiento de los despachos judiciales. Se ejecutará en la Carrera 3ª no. 30-01 de la ciudad de Montería.

2.5 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 LA CORDOBESA VALOR INCLUIDO IVA	4 PAGOS MENSUALES PERÍODO 01 AGOSTO - 30 NOVIEMBRE DE 2018	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
\$ 72.003.318.00	\$288.013.272.00	\$288.013.272.00

Total valor: **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES TRECE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS ML (\$288.013.272.00).**

VALOR TOTAL A CONTRATAR: **SETENTA Y DOS MILLONES TRES MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS ML (\$72.003.318.00).**

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.

2.6 OBLIGACIONES DE LAS PARTES DEL CONTRATO Y DEL SUPERVISOR

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

- Cumplir con los requisitos de legalización del contrato
- 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, acorde a las propuestas presentadas.
- Mantener en el inmueble los servicios públicos, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para los fines convenidos.
- Efectuar en tiempo, las mejoras necesarias o reparaciones indispensables que requiere el inmueble para su funcionamiento y las que se desprendan de las adecuaciones realizadas en la presente anualidad.
- 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.

2.6.2 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)
- d) Mantener permanente comunicación con el arrendatario del inmueble y con la Unidad de Asistencia Legal para coordinar y garantizar la correcta ejecución del contrato.
- e) Velar por que el arrendatario del inmueble cancele las facturas derivadas de la cancelación del arrendamiento.
- f) Informar al Director Ejecutivo Seccional, cualquier incumplimiento y los inconvenientes surgidos con el arrendador del inmueble que puedan afectar la correcta ejecución del contrato.
- g) 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.

2.6.3. 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.
- 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 arrendar un nuevo inmueble para **CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE URBANO DENOMINADO EDIFICIO LA CORDOBESA, UBICADO EN LA CARRERA 3ª No. 30-01 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS DEL CIRCUITO DE FAMILIA, JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES, JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO, CENTRO DE SERVICIO, SALAS DE AUDIENCIAS DE LA CIUDAD DE MONTERÍA Y OTROS DESPACHOS**, de conformidad con el valor promedio por metro cuadrado en el mercado de la ciudad de Montería, estimándose la cuantía del contrato en **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES TRECE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS ML (\$288.013.272.00)**, 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 **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES TRECE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS ML (\$288.013.272.00)**, incluido impuestos, el cual será financiado con recursos del presupuesto nacional correspondiente a la vigencia fiscal año 2018, según CDP N° 4718 de fecha 2018/01/17, de la unidad ejecutora número 08, con la cual 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 2.015, 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° 4718 de fecha 2018-01-17, unidad ejecutora 08.
- Proyección valor de los arriendos con corte a 30 de noviembre de 2018, realizados por el área de Presupuesto-DESAJ/Montería.
- Planos proyecto Planta Arquitectónica Edificio La Cordobesa Montería

Montería, enero diecisiete (17) de dos mil dieciocho (2018).

ARNOBYS ANDRES DIAZ COTUAZ

Aux. Administrativo G3
AYF - DESAJ Montería

Reviso: JSD



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Dirección Ejecutiva de Administración Judicial
Seccional Montería

ORIGINAL FIRMADO