



ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO DEL CIRCUITO DE FAMILIA DE MONTERIA, LOS JUZGADOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO CIVILES MUNICIPALES DE MONTERÍA), CENTRO DE SERVICIOS Y SALAS DE AUDIENCIAS DE LA ORALIDAD CIVIL 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.

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 071 de 2017**, 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 071 de 2017** finaliza el día treinta y uno (31) de mayo 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 el contrato de arrendamiento **No. SER 071 de 2017**, se celebró, mediante contratación directa de acuerdo a lo establecido en 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.”

Que ante el inminente vencimiento del contrato número **SER 071 de 2017** y considerando que no se tienen los recursos económicos para la compra de un inmueble, la Dirección requiere contratar el arrendamiento de un inmueble que garantice la continuidad del servicio, un buen desempeño y celeridad en el cumplimiento de los objetivos trazados por el Consejo Superior de la Judicatura.

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 A CELEBRAR

2.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

OBJETO: Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, el arrendamiento de inmueble con destino al 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 la ciudad de Montería.

La Identificación con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios corresponde a:

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

2.1.1 ESPECIFICACIONES MINIMAS DEL ESPACIO FÍSICO

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 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.

2.1.1.1 AREA:

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE	ÁREA APROXIMADA OCUPADA ACTUALMENTE M ²
CENTRO DE SERVICIOS	100
SALA DE AUDIENCIAS 1	29
SALA DE AUDIENCIAS 2	28
SALA DE AUDIENCIAS 3	36
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL	70
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	70
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL	70
JUZGADO PRIMERO FAMILIA DEL CIRCUITO	65
JUZGADO SEGUNDO FAMILIA DEL CIRCUITO	65
JUZGADO TERCERO FAMILIA DEL CIRCUITO	65
AREAS COMUNES	350
AREA MINIMA TOTAL EXIGIDA	948

2.1.1.2. ACCESIBILIDAD: El inmueble debe presentar condiciones espaciales que permitan el fácil desplazamiento de funcionarios, empleados y población en general usuarios del sistema judicial, y el uso en forma segura, confiable y eficiente de los servicios instalados en esos ambientes.

*Calle 27 No. 2 – 06 Palacio de Justicia Piso 8 Conmutador 7820583 – Fax: 7820586
Email: cooradminmont@cendoj.ramajudicial.gov.co*



Los lugares de recorrido cercanos al acceso del inmueble, deben estar libre de obstáculos y permitir una adecuada visualización de las personas que se desplazan en varias direcciones.

2.1.1.3. ESPACIOS SALUDABLES: Que cuente con espacios que proporcionen al trabajador y a usuarios u ambiente inofensivo y cómodo.

2.1.1.4. ARQUITECTURA JUDICIAL: El inmueble debe presentar condiciones arquitectónicas al interior de sus instalaciones que ofrezcan confort, seguridad, amplitud, organización para el funcionamiento de despachos judiciales, Salas de Audiencias y Centros de Servicios.

2.1.1.5. LOCALIZACIÓN: Para facilitar el acceso a los servicios judiciales, el inmueble debe estar localizado en la zona denominada centro de Montería, comprendida entre las calles 21 y 41 y entre las carreras primera (1ª) y 13 (Avenida Circunvalar).

2.1.2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR (Clase de Contrato)

De conformidad con la tipología contractual, 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.

2.2. PLAZO: El plazo de ejecución del presente contrato será de dos (02) meses, contados a partir del primero (1º) de junio hasta el treinta y uno (31) de Julio de 2018.

2.3. LUGAR DE EJECUCIÓN: La ejecución del contrato será en el inmueble ubicado en el centro de la ciudad de Montería-Córdoba, comprendida entre las calles 21 y 41 y entre las carreras primera (1ª) y 13 (Avenida Circunvalar).

2.4 SALUD OCUPACIONAL: El proponente deberá aportar de conformidad con lo previsto en el Acuerdo No. 2333 de 2004 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, una certificación suscrita por la A.R.L. ó por el representante legal, en la que conste que la empresa cuenta con un programa de salud ocupacional y/o que lo está implementando, el cual debe estar enfocado al riesgo correspondiente al objeto del presente proceso de contratación.

2.5 SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: El contrato será supervisado por la Coordinadora Administrativa de la DESAJ Montería o de quien designe por escrito el Ordenador del Gasto, quien deberá cumplir con las obligaciones previstas en el manual de contratación y en la ley.

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:



CANON ACTUAL INMUEBLE DONDE 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	PLAZO DEL CONTRATO (MESES)	VALOR TOTAL CONTRATO
\$28.435.565	2	\$56.871.130

VALOR TOTAL A CONTRATAR: **CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA PESOS ML (\$56.871.130.00)**, incluido impuestos.

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.

Calle 27 No. 2 – 06 Palacio de Justicia Piso 8 Conmutador 7820583 – Fax: 7820586
Email: cooradminmont@cendoj.ramajudicial.gov.co



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

2.8 CESIÓN DEL CONTRATO:

El **CONTRATISTA**, no podrá ceder total ni parcialmente el contrato, a persona alguna, natural o jurídica, nacional o extranjera, sin el consentimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial - Consejo Superior de la Judicatura.

2.9. RÉGIMEN DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:

Las partes contratantes dejarán expresa manifestación de que no se hallan incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad establecidas en los artículos 80. y 90. de la Ley 80 de 1.993, ni en aquellas previstas en las leyes 610 de 2.000 y 734 de 2.002.

2.10 PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO:

Para el perfeccionamiento del contrato, se requerirá que este elevado a escrito, debidamente firmado y que se adelante el Registro Presupuestal pertinente.

2.11. CLAUSULA DE INDEMNIDAD

El contratista seleccionado a través del presente proceso de selección, se obliga a mantener libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas a la NACIÓN-CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA-DIRECCION SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL MONTERÍA.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

3.1 FUNDAMENTO JURIDICO.

El presente proceso de selección de contratista y el futuro contrato que se suscriba, estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se regirán por las siguientes normas Ley 80 de 1993; Ley 1150 de 2007; Ley 1474 de 2011; Decreto Ley 019 de 2012; capítulo V Decreto 1510 de 2013, compilado en el Decreto Reglamentario No. 1082 de 2015, las normas orgánicas del presupuesto, las disposiciones cambiarias, el estatuto tributario y demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten. En lo que no se encuentra particularmente regulado se aplicarán las normas del derecho contencioso administrativo, derecho comercial, civil laboral vigentes.

3.2 MODALIDAD DE SELECCION.

El proceso de selección se adelanta bajo la modalidad de selección de mínima cuantía, de conformidad con lo establecido en el artículo 85 del Decreto 1510 de 2013, compilado en el Decreto Reglamentario No. 1082 de 2015.



4. ANALISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

4.1. ANALISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO

Para el análisis técnico y económico se consideró tomar como referencia el valor del canon de arrendamiento vigente; se estima la cuantía del contrato en **CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA PESOS ML (\$56.871.130.00)**, 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 **CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA PESOS ML (\$56.871.130.00)**, incluido impuestos, el cual será financiado con recursos del presupuesto nacional correspondiente a la vigencia fiscal año 2018, según CDP N° 13118 de fecha 2018/05/10, de la unidad ejecutora número 08.

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 exigidas en el numeral **2.1.1 ESPECIFICACIONES MINIMAS DEL ESPACIO FÍSICO** para el funcionamiento de sedes judiciales.

Es decir, la Entidad Estatal debe adjudicar el Proceso de Contratación al oferente que cumpla con todas las condiciones exigidas por la Entidad Estatal en los Documentos del Proceso (estudios previos e invitación a participar), y que ofrezca el menor valor.

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	



RIESGO	ASIGNACIÓN		COMO CUBRIRLO
	CONTRATISTA	ENTIDAD	
CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	X		Adecuada Supervisión
RETRASO EN LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES		X	Adecuada Supervisión
ENTREGA DEL INMUEBLE CON DEFECTOS EN LA INFRAESTRUCTURA	X		Adecuada Supervisión

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° 13118 de fecha 2018-05-10, unidad ejecutora 08.
- Proyección valor de los arriendos con corte a 31 de julio de 2018, realizados por el área de Presupuesto-DESAJ/Montería.

El presente estudio fue realizado en Montería, el día diez (10) de mayo de dos mil dieciocho (2018)

JANINI SALCEDO DOMÍNGUEZ
Coordinadora Administrativa

JSD

Viabilidad Jurídica: _____