ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE OFICINAS Y LOCALES UBICADOS EN LOS INMUEBLES DENOMINADOS: LOCALES BARRIO CHUCHURUBÍ CENTRO DE MONTERÍA, EDIFICIO ELITE, EDIFICIO LA CORDOBESA, CENTRO COMERCIAL ISLA CENTER, EDIFICIO MARGUI, CENTRO COMERCIAL MONTECENTRO Y EDIFICIO SEXTA AVENIDA DESTINADOS AL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS JUDICIALES DE LA CIUDAD DE MONTERIA DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA

En cumplimiento a lo ordenado y dispuesto en los numerales 7º y 12 Articulo 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. INTRODUCCIÓN

En desarrollo de lo señalado en el artículo 25 numerales 7 y 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los siguientes son los estudios previos que sirven de soporte para contratar directamente el arriendo de oficinas y locales ubicados en los inmuebles denominados: locales barrio Chuchurubí centro de Montería, edificio Elite, edificio La Cordobesa, centro comercial Isla Center, edificio Margui, centro comercial Montecentro y edificio Sexta Avenida destinados al funcionamiento de despachos judiciales de la ciudad de Montería departamento de Córdoba

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Montería, en cumplimiento de objetivos, metas, políticas, estrategias, programas y proyectos establecidos en el Plan Sectorial de Desarrollo, dirigidos a brindar espacios adecuados para el buen desempeño de la labor judicial, ha implementado acciones que permitan la ocupación de espacios locativos necesarios donde funcionen los diferentes despachos y oficinas judiciales.

Considerando 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 despachos y oficinas administrativas y que existe el riesgo de vulneración del derecho del acceso a la justicia, la Entidad debe centrar sus esfuerzos para garantizar la disponibilidad permanente de inmuebles que cumplan con los estándares que se deben tener en cuenta para el buen funcionamiento de las diferentes sedes.

Como alternativa de solución a esta necesidad se prevén las siguientes posibilidades a saber: 1. La adquisición o construcción de inmuebles propios para el funcionamiento de los despachos judiciales localizados en la ciudad de Montería. 2. La suscripción de un contrato de comodato con entidades públicas que funcionan en esta ciudad o 3. La firma de contratos de arrendamiento como se ha efectuado anteriormente.

Respecto a la primera alternativa es necesario advertir que si bien dentro del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2019-2022 “Justicia Moderna con transparencia y equidad”, se prevé un pilar estratégico de modernización de la infraestructura judicial y seguridad, el cual está orientado a la satisfacción de los requerimientos que en materia de adquisición, construcción, modernización, adecuación y sostenibilidad de infraestructura física presenta la Rama Judicial para efectos de cumplir su misión institucional, lo cierto es que actualmente no se prevé la adquisición o construcción de inmuebles propios pertenecientes al distrito judicial de Montería.

A la fecha no se tiene conocimiento de la posibilidad que, en la ciudad de Montería, se disponga de inmuebles con oficinas para que la Dirección Seccional lo tome en modalidad de comodato.

Por consiguiente, la única alternativa viable y próxima es contratar el arrendamiento de los inmuebles que cumplan con las condiciones de infraestructura mínimas requeridas para el funcionamiento de los juzgados y oficinas.

Para cubrir la necesidad anteriormente descrita, esta Seccional ha venido ocupando a título de arriendo varios inmuebles mediante los siguientes contratos:

ITEM	NÚMERO CONTRATO VIGENTE	OBJETO CONTRATO
1	SER067 DE 2020	Arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera 3ª No. 21-110 barrio Chuchurubí de la ciudad de Montería, con destino al funcionamiento del Juzgado Penal Municipal con función de conocimiento del distrito Judicial de Montería, departamento de Córdoba
2	SER031 DE 2021	Arrendamiento de oficinas y locales que se encuentran en inmueble ubicado en la Carrera 6ª No. 61-44 de la Ciudad de Montería, con destino al Funcionamiento del Consejo Seccional de la Judicatura de Córdoba, Sala Jurisdiccional Disciplinaria Seccional Córdoba, Tribunales, Despachos Judiciales, Salas De Audiencias Y Otras Dependencias Administrativas Pertenecientes al Distrito Judicial de Montería, Departamento de Córdoba
3	SER032 DE 2021	Arrendamiento del inmueble urbano DENOMINADO LA CORDOBESA, ubicado en la carrera 3ª No. 30-01 de la ciudad de Montería, con destino al funcionamiento de despachos judiciales, Centro de Servicio y salas de audiencias de la ciudad de Montería, departamento de Córdoba
4	SER No. 033 DE 2021	Arrendamiento delos locales comerciales ubicados en el piso segundo (2º) del Centro Comercial Isla Center calle 24 No. 13-80 de la ciudad de Montería con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto Laboral del Circuito de Montería y salas de audiencias de los juzgados laborales.
5	SER 035 DE 2021	Arrendamiento de inmueble ubicado en calle 32 No. 7 – 06 de la ciudad de Montería con destino al funcionamiento de los Juzgados Penales para Adolescentes, salas de audiencias y centro de servicios del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes, Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, Juzgado Municipal de Pequeñas Causas Laborales y otras dependencias administrativas pertenecientes al distrito Judicial de Montería, departamento de Córdoba
6	SER036 DE 2021	Arrendamiento de inmueble ubicado en la carrera 4ª número 33-72, Centro Comercial Montecentro de la ciudad de Montería locales 05 y 06, con destino al funcionamiento del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería, locales 09, 10 y 11 con destino al funcionamiento del Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería y locales 12, 14 y 15, con destino al funcionamiento del Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería.
7	SER050 DE 2021	Arrendamiento de inmueble ubicado en la carrera 4ª No. 33 – 72 local 7 Centro Comercial Montecentro de la ciudad de Montería, con destino a la ampliación del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería.
8	SER037 DE 2022	Arrendamiento de oficinas localizadas en el edificio Sexta Avenida carrera 6 # 62B-32 de la ciudad de Montería, con destino al funcionamiento del Juzgado 9° Administrativo de Montería y el despacho 03 de la Comisión Disciplinaria de Montería y aquellas que determine la entidad.

No obstante, la mayoría de los contratos antes referidos culminan su ejecución el día treinta y uno (31) de octubre de 2022 inclusive.

Que, ante el inminente vencimiento de los contratos enumerados anteriormente, y considerando que no se tienen los recursos económicos para la compra de los inmuebles, la Dirección requiere contratar nuevamente el arrendamiento de estos predios con espacios adecuados, para el funcionamiento de los juzgados objeto del presente estudio.

En consecuencia y en cumplimiento de metas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura relacionadas con la disponibilidad de espacios saludables 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.

3. CONDICIONES DEL CONTRATO.

3.1 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 de oficinas y locales ubicados en los inmuebles denominados: locales barrio Chuchurubí centro de Montería, edificio Elite, edificio la Cordobesa, Centro Comercial Isla Center, edificio Margui, Centro Comercial Montecentro y edificio Sexta Avenida destinados al funcionamiento de despachos judiciales de la ciudad de Montería departamento de Córdoba, detallados de la siguiente manera:

SEDE JUDICIAL	DESPACHO JUDICIAL	OBJETO
Locales barrio Chuchurubí centro de Montería	Juzgado Penal Municipal con función de conocimiento	Arrendamiento del bien inmueble ubicado en la carrera 3ª No. 21-110 barrio Chuchurubí de la ciudad de Montería, con destino al funcionamiento del Juzgado Penal Municipal con función de conocimiento del distrito Judicial de Montería, departamento de Córdoba
Edificio Elite	Consejo Seccional de la Judicatura de Córdoba, Sala Jurisdiccional Disciplinaria Seccional Córdoba, Tribunales, Despachos Judiciales, Salas De Audiencias Y Otras Dependencias Administrativas	Arrendamiento de oficinas y locales que se encuentran en inmueble ubicado en la Carrera 6ª No. 61-44 de la Ciudad de Montería, con destino al Funcionamiento del Consejo Seccional de la Judicatura de Córdoba, Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Córdoba, Tribunales, Despachos Judiciales, Salas De Audiencias Y Otras Dependencias Administrativas Pertenecientes al Distrito Judicial de Montería, Departamento de Córdoba
Edificio La Cordobesa	Juzgados Primero, Segundo y Tercero del Circuito de Familia de Montería; 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 ocho (8) salas de audiencias de la ciudad de Montería.	Arrendamiento del inmueble urbano DENOMINADO LA CORDOBESA, ubicado en la carrera 3ª No. 30-01 de la ciudad de Montería, con destino al funcionamiento de despachos judiciales y salas de audiencias de la ciudad de Montería, departamento de Córdoba
Centro Comercial Isla Center	Juzgados Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto Laboral del Circuito de Montería y salas de audiencias de los juzgados laborales.	Arrendamiento delos locales comerciales ubicados en el piso segundo (2º) del Centro Comercial Isla Center calle 24 No. 13-80 de la ciudad de Montería con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto Laboral del Circuito de Montería y salas de audiencias de los juzgados laborales.
Edificio Margui	Juzgados Penales para Adolescentes, salas de audiencias y centro de servicios del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes, Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, Juzgado Municipal de Pequeñas Causas Laborales y otras dependencias administrativas	Arrendamiento de inmueble ubicado en calle 32 No. 7 – 06 de la ciudad de Montería con destino al funcionamiento de los Juzgados Penales para Adolescentes, salas de audiencias y centro de servicios del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes, Juzgados de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, Juzgado Municipal de Pequeñas Causas Laborales y otras dependencias administrativas pertenecientes al distrito Judicial de Montería, departamento de Córdoba
Centro Comercial Montecentro	Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería, Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería y Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería.	Arrendamiento de inmueble ubicado en la carrera 4ª número 33-72, Centro Comercial Montecentro de la ciudad de Montería locales 05 y 06, con destino al funcionamiento del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería, locales 09, 10 y 11 con destino al funcionamiento del Juzgado Segundo Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería y locales 12, 14 y 15, con destino al funcionamiento del Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería.
Local 7 Centro Comercial Montecentro	Sala de audiencias del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería.	Arrendamiento de inmueble ubicado en la carrera 4ª No. 33 – 72 local 7 Centro Comercial Montecentro de la ciudad de Montería, con destino a la ampliación del Juzgado Primero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Montería.
Edificio Sexta Avenida	Juzgado 9° Administrativo de Montería y el despacho 03 de la Comisión Disciplinaria de Montería y aquellas que determine la entidad.	Arrendamiento de oficinas localizadas en el edificio Sexta Avenida carrera 6 # 62B- 32 de la ciudad de Montería, con destino al funcionamiento del Juzgado 9° Administrativo de Montería y el despacho 03 de la Comisión Seccional de Disciplina Judicial de Córdoba y aquellas que determine la entidad.

3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Según la codificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la dirección https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios, el objeto contractual se enmarca dentro de la siguiente codificación:

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

3.3 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 muy limitados, siendo más reducidas las opciones de escogencia para la Entidad.

La entidad requiere contratar los inmuebles que vienen ocupando en calidad de arriendo**,** de manera que cuenten con el espacio apropiado 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.

La Dirección Seccional ha venido ocupando en arrendamiento los siguientes inmuebles:

ITEM	INMUEBLE	NÚMERO DE DESPACHOS JUDICIALES	AREA MÍNIMA REQUERIDA (APROXIMADA)	CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS COMUNES
1	Locales barrio Chuchurubí centro de Montería	1 Juzgado	100	1. Buen estado locativo. 2.Ubicación estratégica en la ciudad. 3.Iluminación y ventilación natural (cuando las condiciones así lo permitan). 4.Instalaciones eléctricas (acometidas, tomas e iluminación) aptas para el funcionamiento de las dependencias de la entidad. 5.Instalaciones hidrosanitarias (baños en buen estado y unidades sanitarias suficientes) aptas para el funcionamiento de las dependencias de la entidad. 6.Acceso a personas en condición de discapacidad (preferiblemente ubicadas en una sola planta o posibilidad de adecuación de un punto de atención en un primer piso). 7.Área mínima requerida para garantizar el normal funcionamiento de la dependencia 8. Rampas de accedo en primer piso.
2	Edificio Elite	29 despachos y salas de audiencias	3.500	
3	Edificio La Cordobesa	12 despachos y salas de audiencias	2.400	
4	Centro Comercial Isla Center	5 despachos y salas de audiencias	800	
5	Edificio Margui	7 juzgados, centro de servicios y salas de audiencias	1500	
6	Centro Comercial Montecentro	3 despachos y salas de audiencias	400	
7	Centro Comercial Montecentro Local 7	1 sala de audiencias	40	
8	Edificio Sexta Avenida	2 despachos	200	

Los inmuebles propuestos presentan fácil acceso y cuenta con el espacio y condiciones mínimas para el funcionamiento de los despachos judiciales objeto del presente estudio.

3.4 REQUISITOS AMBIENTALES ACUERDO PSAA14-10160

La Dirección Ejecutiva Seccional propenderá por el cumplimiento del Acuerdo PSAA14-10160, "por el cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, financieros y jurídicos que ello conlleva.

Cuando sea técnica y económicamente viable, los aspectos a tener en cuenta son los siguientes:

- Los muros internos y techos de los predios deben ser de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural.
- Los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, deberán contar con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso.
- Las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) serán independientes en cada área donde existan puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas.
- Los sistemas de iluminación serán ahorradoras (de alta eficiencia) "Bombillas o lámparas ahorradoras" dando cumplimiento al Decreto 2331 de 2007, Decreto 895 de 2008 y a la Resolución 180606 del 28 de abril de 2008 emitida por el Ministerio de Minas y Energía.
- Los circuitos de iluminación deben ser independientes y sectorizados con el fin que los funcionarios, contratistas y participantes utilicen la iluminación requerida en los puestos de trabajo o actividades dentro de la unidad operativa
- Disponer de un cuarto de almacenamiento de residuos sólidos de cumplimiento a los parámetros establecidos para los sistemas de recolección de conformidad al decreto 2981 de 2013, teniendo así un espacio de uso independiente para la Entidad en el cual se pueda controlar la entrada y salida del personal de aseo y/o recuperador de oficio de la sede Judicial.
- El uso de las áreas comunes para el desarrollo de actividades debe estar relacionado con la(s) actividad(es) ambiental(es) establecida(s) por la Rama Judicial

3.5 PLAZO: El plazo de la contratación se describe a continuación:

ITEM	SEDE	PLAZO EN MESES	DURACIÓN
1	LOCALES CENTRO DE MONTERIA	24	1° NOVIEMBRE 2022 -31 OCTUBRE 2024
2	ELITE	19	1° NOVIEMBRE 2022 -31 MAYO 2024
3	EDIFICIO LA CORDOBESA	24	1° NOVIEMBRE 2022 -31 OCTUBRE 2024
4	ISLA CENTER *	4	1° NOVIEMBRE 2022 -28 FEBRERO 2023
5	EDIFICIO MARGUI*	4	1° NOVIEMBRE 2022 -28 FEBRERO 2023
6	MONTECENTRO *	4	1° NOVIEMBRE 2022 -28 FEBRERO 2023
7	MONTECENTRO LOCAL 7*	4	1° NOVIEMBRE 2022 -28 FEBRERO 2023
8	SEXTA AVENIDA	11 MESES 19 DÍAS	12° NOVIEMBRE 2022 -31 OCTUBRE 2023

NOTA: * El plazo de los contratos para los inmuebles localizados en el Centro Comercial Isla Center, Edificio Margui y Centro Comercial Montecentro, se proyecta a un tiempo menor con respecto al resto de sedes, en virtud de la programación de cambio de sede.

3.6 LUGAR DE EJECUCIÓN: La ejecución de los contratos que se deriven del presente estudio será en la dirección de cada uno de los inmuebles relacionados a continuación;

ITEM	DIRECCIÓN INMUEBLE
1	Carrera 3ª No. 21-110 barrio Chuchurubí de la ciudad de Montería-Córdoba
2	Carrera 6ª No. 61-44 de la Ciudad de Montería - Córdoba
3	Carrera 3ª No. 30-01 de la ciudad de Montería - Córdoba
4	Piso segundo (2º) del Centro Comercial Isla Center calle 24 No. 13-80 de la ciudad de Montería - Córdoba
5	Calle 32 No. 7 – 06 de la ciudad de Montería - Córdoba
6	Carrera 4ª número 33-72, Centro Comercial Montecentro de la ciudad de Montería - Córdoba
7	Carrera 4ª No. 33 – 72 local 7 Centro Comercial Montecentro de la ciudad de Montería – Córdoba.
8	Edificio Sexta Avenida carrera 6 # 62B- 32 de la ciudad de Montería – Córdoba.

4. ANÁLISIS ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

4.1 ANÁLISIS ECONÓMICO.

Para el análisis técnico y económico se consideró continuar con los inmuebles donde actualmente funcionan los Juzgados en los municipios ya citados**,** por tal razón de conformidad con el valor de los contratos de arrendamiento anteriores, se estima la cuantía de los contratos de la siguiente manera:

SEDE	VALOR MENSUAL 2022	PROYECCION 2022	VALOR MENSUAL 2023 INCREMENTO 4.3%	PROYECCION 2023	VALOR MENSUAL 2024 INCREMENTO 3%	PROYECCION 2024	VALOR CONTRATO
LOCALES CENTRO DE MONTERIA	$3.461.325	$6.922.650	$3.610.162	$ 43.321.944	$3.718.466	$ 37.184.660	$87.429.254,00
ELITE	$143.742.518	$287.485.036	$149.923.446	$1.799.081.352	$154.421.150	$772.105.750	$2.858.672.138,00
EDIFICIO LA CORDOBESA	$78.221.640	$156.443.280	$81.585.170	$979.022.040,00	$84.032.726	$840.327.260	$1.975.792.580,00
ISLA CENTER	$12.869.679	$25.739.358	$13.423.075	$26.846.150,00			$52.585.508,00
EDIFICIO MARGUI	$18.993.546	$37.987.092	$19.810.268	$39.620.536,00			$77.607.628,00
RESTITUCIÓN DE TIERRAS	$11.407.998	$22.815.996	$11.898.542	$23.797.084,00			$46.613.080,00
LOCAL ADICIONAL JUZGADO 1 TIERRAS	$2.189.790	$4.379.580	$2.283.951	$4.567.902,00			$8.947.482,00
SEXTA AVENIDA	$11.400.000	$18.620.000	$11.890.200*	$114.800.660,00			$133.600.400,00
						VALOR TOTAL	$5.241.248.070,00

NOTA: * El incremento (4.3%) del canon para la vigencia 2023 de la sede judicial localizada en el edificio Sexta Avenida se aplica a partir del mes de septiembre 2023.

El análisis de mercado se realizó en los estudios previos que hacen parte del contrato que dio origen a los arrendamientos del inmueble relacionados, a partir de los cuales se viene aplicando un incremento del 3% al canon de vigencias anteriores a 2022 y 2.4 % en la vigencia 2022. Para el año 2023, se incrementa el canon en 4.3%, en 2024 el porcentaje es de 3%

Es importante resaltar, que los inmuebles propuestos presentan valores por metro cuadrado inferiores o aproximados comparado con el valor promedio por metro cuadrado que actualmente presentan diferentes inmuebles en la zona Centro y Norte de la ciudad de Montería, donde actualmente se encuentran funcionando la mayoría de las sedes judiciales es este municipio (Ver análisis del sector).

Los demás sectores de la ciudad presentan baja cobertura en algunos servicios públicos como son Acueducto y Alcantarillado, también presentan deficiencias y deterioro en la infraestructura de vías y dificultades de accesibilidad, factores fundamentales para la ubicación y funcionamiento de sedes judiciales.

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.

Es importante también señalar que, según política de austeridad del gasto no es recomendable efectuar traslados de Sedes Judiciales, es decir cambiar los inmuebles arrendados, comoquiera que esto implica asumir mayores costos asociados, relacionados con trasteos, instalaciones, adecuaciones, menoscabando los principios de eficiencia, eficacia y economía que rigen la función administrativa.

Así las cosas, ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, la terminación del contrato de arriendo y la imposibilidad de obtener uno en comodato o tenencia, se deberá celebrar un nuevo contrato de arriendo que permita la ubicación de las Sedes Judiciales descritas con anterioridad en el espacio que vienen ocupando, que cumple con las condiciones mínimas establecidas para tal fin, y continua siendo favorable a los intereses de la entidad.

Aunado a ello, para la estimación del posible valor del contrato, la Entidad ha determinado las siguientes variables:

- ✓ **IMPUESTOS**

Valor generado por concepto de impuestos y retenciones con motivo del régimen tributario a que pertenece el ARRENDADOR, a que hubiere lugar. Conforme al estudio de estimación del valor del contrato, el ARRENDADOR deberá cobrar el impuesto al valor agregado IVA cuando éste sea necesario.

Los Contratos de Arrendamiento no generan gastos de estampillas, ni ningún otro tipo diferente al ya previsto. El ARRENDADOR seleccionado deberá atender los requerimientos de rete-ICA, rete- fuente y rete-IVA dependiendo del régimen tributario dentro del cual se encuentre.

- ✓ **SEGURIDAD SOCIAL**

Costos por concepto de seguridad social: persona natural se acredita mediante planillas de pago de aportes y persona jurídica mediante certificación de paz y salvo de aportes de seguridad social o parafiscales, si es del caso.

4.2. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN.

El presupuesto oficial para esta contratación es de **CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETENTA PESOS ML ($5.241.248.070,00),** valor que cubre los cánones mensuales de cada uno de los contratos relacionados a continuación, para las vigencias 2022, 2023 y 2024, detallados a continuación por contrato:

SEDE	PROYECCION 2022	PROYECCION 2023	PROYECCION 2024	VALOR CONTRATO
LOCALES CENTRO DE MONTERIA	$ 6.922.650	$ 43.321.944	$ 37.184.660	$ 87.429.254,00
ELITE	$ 287.485.036	$1.799.081.352	$772.105.750	$ 2.858.672.138,00
EDIFICIO LA CORDOBESA	$ 156.443.280	$ 979.022.040	$840.327.260	$ 1.975.792.580,00
ISLA CENTER	$ 25.739.358	$ 26.846.150		$ 52.585.508,00
EDIFICIO MARGUI	$ 37.987.092	$ 39.620.536		$ 77.607.628,00
MONTECENTRO	$ 22.815.996	$ 23.797.084		$ 46.613.080,00
MONTECENTRO LOCAL 7	$ 4.379.580	$ 4.567.902		$ 8.947.482,00
SEXTA AVENIDA	$ 18.620.000	$114.980.400		$133.600.400,00
				$ 5.241.248.070,00

-VALOR TOTAL CONTRATO JUZGADO 6 PENAL MUNICIPAL DE MONTERIA: OCHENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS ML (**$ 87.429.254,00)**

-VALOR TOTAL CONTRATO ELITE: DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS ML (**$ 2.858.672.138,00)**

-VALOR TOTAL CONTRATO CONSTRUCTORA LOS ROBLES: MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ML (**$ 1.975.792.580,00)**

-VALOR TOTAL CONTRATO ISLA CENTER: CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHO PESOS ML (**$ 52.585.508,00).**

-VALOR TOTAL CONTRATO EDIFICIO MARGUI: SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS ML (**$ 77.607.628,00)**

-VALOR TOTAL CONTRATO MONTECENTRO: CUARENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL OCHENTA PESOS ML **($ 46.613.080,00)**

-VALOR TOTAL CONTRATO MONTECENTRO LOCAL 7: OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS ML **($ 8.947.482,00)**

-VALOR TOTAL CONTRATO SEXTA AVENIDA: CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL CUATROCIENTOS PESOS ML **($133.600.400,00)**

4.3 IMPUTACION PRESUPUESTAL

Para ejecutar el objeto de estos contratos se cuenta con respaldo presupuestal para la vigencia 2022 según el Certificados de Disponibilidad Presupuestal expedido por el Jefe del Área de Presupuesto, relacionados a continuación:

SEDES MONTERÍA	NO. CDP	VALOR TOTAL	FECHA	VALOR DESTINADO PARA ESTA CONTRATACIÓN
LOCALES CENTRO DE MONTERIA	8122	$ 813.709.136,00	2022-05-26-UNIDAD 08	$ 6.922.650,00
ELITE	5922	$ 43.302.564,00	2022-05-26-UNIDAD 02	$ 15.302.564,00
	8122	$ 813.709.136,00	2022-05-26-UNIDAD 08	$ 249.357.944,00
	1322	$ 39.824.528,00	2022-05-26-UNIDAD 09	$ 22.824.528,00
EDIFICIO LA CORDOBESA	8122	$ 813.709.136,00	2022-05-26-UNIDAD 08	$ 156.443.280,00
ISLA CENTER	8122	$ 813.709.136,00	2022-05-26-UNIDAD 08	$ 25.739.358,00
EDIFICIO MARGUI	8122	$ 813.709.136,00	2022-05-26-UNIDAD 08	$ 37.987.092,00
MONTECENTRO	8122	$ 813.709.136,00	2022-05-26-UNIDAD 08	$ 22.815.996,00
MONTECENTRO LOCAL 7	8122	$ 813.709.136,00	2022-05-26-UNIDAD 08	$ 4.379.580,00
SEXTA AVENIDA	8122	$ 813.709.136,00	2022-05-26-UNIDAD 08	$ 12.250.000,00
	1322	$ 39.824.528,00	2022-05-26-UNIDAD 09	$ 6.370.000,00
			TOTAL CONTRATOS VIGENCIA 2022	**$ 560.392.992,00**

La vigencia 2023 y 2024 se encuentra amparada conforme a la autorización de vigencias futuras contenida en el Oficio 2-2022-040840 del 12 de septiembre de 2022 emitido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

SEDE	PROYECCION 2023	PROYECCION 2024	VALOR CONTRATO VIGENCIAS FUTURAS
LOCALES CENTRO DE MONTERIA	$ 43.321.944	$ 37.184.660	$ 80.506.604,00
ELITE	$ 1.799.081.352	$ 772.105.750	$ 2.571.187.102,00
EDIFICIO LA CORDOBESA	$ 979.022.040	$ 840.327.260	$ 1.819.349.300,00
ISLA CENTER	$ 26.846.150		$ 26.846.150,00
EDIFICIO MARGUI	$ 39.620.536		$ 39.620.536,00
MONTECENTRO	$ 23.797.084		$ 23.797.084,00
MONTECENTRO LOCAL 7	$ 4.567.902		$ 4.567.902,00
SEXTA AVENIDA	$114.980.400		$114.980.400,00
			$4.680.855.078,00

Año	No. Autorización	Fecha expedición	Valor autorizado	Valor destinado para esta contratación
2023-2024	2-2022-040840 U8	12/09/2022	$7.852.589.973	**$ 4.300.521.453,00**
2023-2024	2-2022-040840 U2	12/09/2022	$492.566.643	**$ 136.861.924,00**
2023-2024	2-2022-040840 U9	12/09/2022	$ 356.179.626	**$ 243.471.701,00**
			VALOR TOTAL CONTRATACIÓN	**$4.680.855.078,00**

4.4 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.

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

LOCALES CENTRO DE MONTERIA
BARRIO CHUCHURUBI

CANON 2022	2 PAGOS PERÍODO NOV-DIC 2022	CANON 2023	12 PAGOS MENSUALES ENE-DIC 2023	CANON 2024	10 PAGOS PERÍODO ENE-OCT 2024
$3.461.325	$ 6.922.650	$ 3.610.162	$ 43.321.944	$3.718.466	$ 37.184.660

SEDE EDIFICIO ELITE

CANON 2022	2 PAGOS PERÍODO NOV-DIC 2022	CANON 2023	12 PAGOS MENSUALES ENE-DIC 2023	CANON 2024	5 PAGOS PERÍODO ENE-MAYO 2024
$143.742.518	$ 287.485.036	$ 149.923.446	$ 1.799.081.352	$154.421.150	$ 772.105.750

EDIFICIO LA CORDOBESA

CANON 2022	2 PAGOS PERÍODO NOV-DIC 2022	CANON 2023	12 PAGOS MENSUALES ENE-DIC 2023	CANON 2024	10 PAGOS PERÍODO ENE-OCT 2024
$78.221.640	$ 156.443.280	$81.585.170	$ 979.022.040	$84.032.726	$ 840.327.260

CENTRO COMERCIAL ISLA CENTER

CANON 2022	2 PAGOS PERÍODO NOV-DIC 2022	CANON 2023	2 PAGOS MENSUALES ENE-FEB 2023
$12.869.679	$ 25.739.358	$13.423.075	$ 26.846.150

EDIFICIO MARGUI

CANON 2022	2 PAGOS PERÍODO NOV-DIC 2022	CANON 2023	2 PAGOS MENSUALES ENE-FEB 2023
$18.993.546	$ 37.987.092	$19.810.268	$ 39.620.536

CENTRO COMERCIAL MONTECENTRO

CANON 2022	2 PAGOS PERÍODO NOV-DIC 2022	CANON 2023	2 PAGOS MENSUALES ENE-FEB 2023
$11.407.998	$ 22.815.996	$11.898.542	$ 23.797.084

LOCAL 7 CENTRO COMERCIAL MONTECENTRO

CANON 2022	2 PAGOS PERÍODO NOV-DIC 2022	CANON 2023	2 PAGOS MENSUALES ENE-FEB 2023
$2.189.790	$ 4.379.580,	$2.283.951	$ 4.567.902

EDIFICIO SEXTA AVENIDA

CANON 2022	1 PAGO PERÍODO 12 NOV- 30 NOV 2022	1 PAGO PERÍODO 1° DIC- 31 DIC 2022	8 PAGOS MENSUALES ENE-AGOST 2023	CANON 2023	2 PAGOS MENSUALES SEPT-OCT 2023
$11.400.000	$ 7.220.000	$11.400.000	$ 91.200.000 *	$11.890.200	$ 23.780.400,00

NOTA: Los meses comprendidos entre enero y agosto de 2023 se liquidan con el valor del canon de 2022. Septiembre y octubre se liquidan con el canon del año 2023.

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.

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES DEL CONTRATO Y DEL SUPERVISOR.

5.1 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.
h) El CONTRATISTA se obligará a brindar la asistencia y mantenimiento que el edificio requiera siempre y cuando se deriven del asentamiento del mismo y de fallas o errores de la construcción hasta por el término de dos años manera de garantía de la edificación. En este caso se excluyen los problemas que sean causados por la acción de los servidores judiciales o por una causa externa no imputable al CONTRATISTA.
i) Brindar el mantenimiento requerido al inmueble en materias que son de su resorte de acuerdo a la normatividad vigente.

5.2 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.

5.3 OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL:

En ejercicio del objeto contractual el Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Pagar al contratista el valor del contrato y realizar los descuentos de impuestos y contribuciones a que haya lugar de conformidad con la normatividad legal vigente.
b) Designar un supervisor que vigile la correcta ejecución del contrato.
c) Impartir a través del supervisor designado, las instrucciones necesarias para la ejecución del contrato.
d) Verificar los documentos para la legalización del contrato.
e) Realizar las adecuaciones y reparaciones locativas.
f) Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario inicial declaran.
g) Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato.

6 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."

7. SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIAL:

Los contratos que se desprendan del presente estudio, no están sometidos a ningún acuerdo comercial, en virtud que del valor estimado a contratar y a la naturaleza del contrato. Se encuentra por debajo de los valores mínimos a los que se debe aplicar los acuerdos comerciales actualmente vigentes, determinados en el Anexo 3 del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación.

8. DE LOS CRITERIOS DE VERIFICACION

En el presente proceso serán objeto de verificación de cumplimiento los siguientes requisitos mínimos habilitantes:

REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES	APLICA / NO APLICA
CAPACIDAD JURÍDICA	APLICA
CAPACIDAD TECNICA	APLICA
EXPERIENCIA MINIMA	NO APLICA

El proponente deberá allegar junto a su propuesta los documentos relacionados a continuación:

8.1 CAPACIDAD JURÍDICA

PERSONA NATURAL

- Avalúo comercial del inmueble
- Paz y Salvo por impuesto predial y valorización

- Certificado de tradición del inmueble, con una vigencia inferior a tres (03) meses.
- Certificación que acredite estar al día en seguridad social.
- Carta del oferente donde manifieste no encontrarse incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas por los artículos 8 y 9 de la ley 80 de 1.993 y 18 de la ley 1150 de 2.007. Concordantes con lo estipulado por el artículo 25 de la ley 962 de 2.005, que modificó el artículo 10 del decreto 2150 de 1.995.
- Carta del oferente donde manifieste que no se encuentra incurso en lavado de activos.
- Carta del oferente donde manifieste que se acoge al Plan de Gestión Ambiental de la entidad.
- Registro único tributario (RUT) actualizado.
- Certificado bancario de cuenta.
- Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía.
- Certificado de antecedentes (Procuraduría, Contraloría y Policía) tanto de la inmobiliaria como del Representante Legal).
- Si no es el propietario anexar poder para la firma del contrato.
- Certificado o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado contra todo riesgo.

PERSONA JURÍDICA

- Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía Representante Legal.
- Avalúo comercial del inmueble
- Paz y Salvo por impuesto predial y valorización
- Certificado de tradición del inmueble, con una vigencia inferior a tres (03) meses.
- Certificación que acredite estar al día en seguridad social.
- Carta del oferente donde manifieste no encontrarse incurso en las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas por los artículos 8 y 9 de la ley 80 de 1.993 y 18 de la ley 1150 de 2.007. Concordantes con lo estipulado por el artículo 25 de la ley 962 de 2.005, que modificó el artículo 10 del decreto 2150 de 1.995., (Inmobiliaria y Representante Legal)
- Registro único tributario (RUT) actualizado.
- Certificado de existencia y representación legal de la empresa, con una vigencia no inferior a tres (03) meses.
- Poder entregado por el propietario a la inmobiliaria para administración de inmueble.
- Constancia de cumplimiento del arrendador con las obligaciones parafiscales, aportes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, suscrita por el revisor fiscal del mismo si es una sociedad que tiene revisor fiscal o por el representante legal de la sociedad.
- Certificado de antecedentes (Procuraduría, Contraloría y Policía) tanto de la inmobiliaria como del Representante Legal)
- Carta del oferente donde manifieste que no se encuentra incurso en lavado de activos.
- Carta del oferente donde manifieste que se acoge al Plan de Gestión Ambiental de la entidad.
- Certificado bancario de cuenta.
- Certificado o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado contra todo riesgo.

8.2 CAPACIDAD TÉCNICA

a) 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 declaración juramentada en la que manifieste 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 de la presente selección. En el evento de ser persona natural y no contar con personal a su cargo, el proponente estará exento del cumplimiento de este requisito, siempre y cuando acredite y certifique no contar con trabajadores a su cargo. Lo anterior sin perjuicio de que en la ejecución del contrato se observen de manera obligatoria las políticas y normatividad de Salud Ocupación aplicables a esta clase de proyectos o contratos, lo cual acreditarán como requisito indispensable para el pago final del contrato.
b) PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL: El proponente deberá certificar que conoce y acepta lo dispuesto en el acuerdo No. PSAA14-10160 (junio 12 de 2014) “Por el cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial”, y que de antemano se acoge a las exigencias que,

en materia de conservación y cuidado del medio ambiente, le realice la entidad contratante durante el plazo de ejecución del contrato.

8.3 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, valor del canon y las condiciones de infraestructura física y de accesibilidad.

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

Ver Anexo No. 1.

9.1. 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.

10. DOCUMENTOS QUE COMPLEMENTAN EL ESTUDIO.

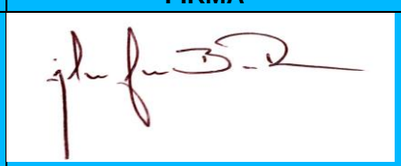
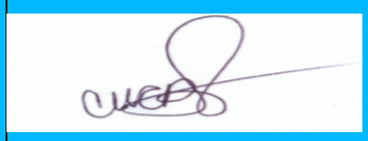
Los documentos que se anexan y complementan el presente estudio son:

- Certificados de disponibilidad presupuestal 8122 de fecha 2022-05-26, unidad ejecutora número 08, CDP No. 1322 de fecha 2022-05-26-Unidad ejecutora 09 y CDP No. 5922 de fecha 2022-05-26-Unidad ejecutora 02.
- Oficio 2-2022-040840 del 12 de septiembre de 2022 emitido por la Directora General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
- Memorando DEAJPLM22-382 de fecha 22 de septiembre de 2022.

Se entrega el presente estudio en Montería a los once (11) días del mes octubre de dos mil veintidós (2022).



JANINI SALCEDO DOMÍNGUEZ
Profesional Universitario G-12
AYF - DESAJ Montería

NOMBRE DEL FUNCIONARIO Y CARGO	FIRMA
ÁREA JURÍDICA ALVARO FRANCISCO BURGOS RIVAS Profesional Universitario Grado 11	
ÁREA FINANCIERA MARIA CLAUDIA BERROCAL GONZÁLEZ Profesional Universitario Grado 11	

ANEXO No. 1-MATRIZ DE RIESGOS

													ASIGNACIÓN		PLAN DE TRATAMIENTO						IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO								PLAZO ESTIMADO (Tratamiento)		MONITOREO Y REVISIÓN	
													¿A quien se asigna?																				
No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Categoria Probabilidad	Valoración Probabilidad	Categoria Impacto	Valoración Impacto	Valoración del Riesgo	Categoria del Riesgo	Entidad	Proponente/Contratista	Evitar	Transferir	Aceptar	Reducir Probabilidad	Reducir Impacto	Tratamiento/Controles a ser implementados	Categoria Probabilidad	Valoración Probabilidad	Categoria Impacto	Valoración Impacto	Valoración del Riesgo	Categoria del Riesgo	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento.	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento.	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periocidad ¿Cuándo?
1	General	Interno	Planeación	Operacional	Ejecución inadecuada de los procesos, procedimientos por parte del equipo tecnico de la entidad.	Recoleccion erronea de la información que sera consignada en el documento de Estudios Previos de la entidad y que pueden afectar el cumplimiento del objeto contractual.	Raro	1	Moderado	3	4	Bajo	Si					Si	Si	Verificar información a entregar y hacerlo de manera veraz y oportuna.	Raro	1	Insignificante	1	2	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
2	General	Interno	Planeación	Operacional	Que se describa de manera no clara, inexacta e incompleta las especificacions técnicas que debe cumplir el bien inmueble por parte de la entidad territorial.	Generación de multiples opciones de inmuebles y/o espacios , generando que algunos de estos inmuebles no satisfaga las necesidades de la entidad estatal	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	Si					Si	Si	Realizar una descripción detallada de los espacios que debe contar el bien inmueble a contratar por parte de la entidad territorial.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
3	General	Interno	Planeación	Económico	Errores en la proyección de los costos del canon de arrendamientopor no haber realizado un buen estudio de mercado y por no tener en cuenta impuestos, cargas parafiscales, y todos los tributos relacionadas con la carga impositiv	Afectación en el equilibrio económico del contrato de arrendamiento.	Raro	1	Mayor	4	5	Medio	Si		Si			Si	Si	- Realización y revisión del estudio de mercado. Verificar costos de origen impositivo para el calculo del valor del canon de arrendamiento. - Para el calculo del canon de arrendamiento se contara con un perito avaluador registrado y autorizado que será el responsable de realizar el avaluo de renta, demas elementos necesarios para la valoracion inmobiliaria.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
4	General	Interno	Planeación	Operacional	Documento de estudios previos no cumplen con la normatividad vigente.	Bien inmueble no cumple con las condiciones tecnicas de espacio requerido por la entidad estatal	Raro	1	Mayor	4	5	Medio	Si		Si			Si	Si	Utilización de los mecanismos de apoyo del Secop II.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
5	General	Interno	Planeación	Operacional	Solicitud de requisitos habilitantes que no correspondan con la modalidad de contratación.	1. Poca pluralidad de oferentes. 2. Declaratoria desierta del proceso.	Improbable	2	Menor	2	4	Bajo	Si		Si			Si	Si	- Utilización de los mecanismos de apoyo del Secop II. - Aplicación de la normatividad de acuerdo a las modalidades de contratación.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
6	General	Externo	Selección	Económico	Cuando en el mercado no existe suficiente oferta de inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por la entidad contratante	1. declaratoria de desierto del proceso contractual. 2. Retrasos en el proceso de selección del contratista. 3. Eleccion inadecuada de contratistas o de contratistas inexpertos.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si		Si			Si	Si	Verificar portales inmobiliarios, bases de datos de catastro y demas entidades que tengan administracion de inmuebles, así mismo realizar la busqueda presencial en la zona de interes para tener certeza frente a la oferta.	Raro	1	Moderado	3	4	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual

7	General	Externo	Ejecución	Económico	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación del mercado inmobiliario.	1. Desequilibrio financiero. 2. Sobrecostos en la ejecución contractual.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si	Si	Si			Si	Si	1. Preveer posibles fluctuaciones del mercado, las cuales deberá tener en cuenta al momento de estructurar la propuesta y antes de la ejecución del contrato.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	si	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
8	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Circunstancias relacionadas con la operatividad del contrato, como: Estado físico del inmueble, licencias de construcción, suministro de servicios públicos (Acueducto y alcantarillado, energía).	Afectación de las funciones propias de la entidad estatal.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si	Si	Si			Si	Si	Verificar que al momento de la entrega del bien inmueble al arrendatario este cuente con las licencias y permisos que establezca la normatividad vigente, adicionalmente, deberá garantizar el óptimo estado de dicho predio y garantizará que este cuente con los servicios públicos domiciliarios que requiera el arrendatario para el desarrollo de sus actividades.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	si	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
9	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	Ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción. Reubicación.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si	Si	Si			Si	Si	El arrendador deberá comunicar a la entidad estatal como arrendatario con una antelacion no inferior a tres meses al vencimiento del plazo de ejecución del contrato, para que la entidad estatal como arrendatario pueda encontrar otro inmueble para su operación (reubicación) .	Raro	1	Moderado	3	4	Bajo	si	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
10	Especifico	Externo	Ejecución	Económico	Pleitos entre terceros y el arrendador que impidan la ocupación pacifica y tranquila del inmueble.	Perturbación de la ejecución del contrato.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si	Si	Si			Si	Si	El arrendador deberá comunicar a la entidad estatal en calidad de arrendatario cualquier pleito que ponga en riesgo o impida la ejecución del contrato, para que el arrendatario tome las medidas necesarias y oportunas respecto de la perturbacion a la ejecución del contrato.	Raro	1	Moderado	3	4	Bajo	si	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual