ESTUDIO DE CONVENIENCIA

La Dirección Seccional de Administración Judicial Armenia, Quindío, en nombre de la Nación -Consejo Superior de la Judicatura- pretende adelantar un proceso de contratación directa para contratar el **arrendamiento de unos inmuebles en los Municipios de La Tebaida, Génova, Quimbaya, Buenavista, Montenegro, Pijao, Filandia y Córdoba del Departamento del Quindío**

Nota: Teniendo en cuenta los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 en cumplimiento del principio de transparencia en la actividad contractual, Ley 1150 parágrafo 1° artículo 2º y en desarrollo del Decreto 1082 de 2015, así como la información requerida en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y de las Direcciones Seccionales, aprobado mediante la Resolución No. 7025 del 31 de diciembre de 2019, expedida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, se procede a realizar el siguiente estudio de conveniencia bajo la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**.

Octubre 2022

CAPITULO I

1. ANÁLISIS DEL SECTOR: De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, y dando cumplimiento a la Guía para la elaboración de estudios del sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y para materializar los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, esta Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, Quindío, efectuará el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo; este último se efectuará en el capítulo correspondiente a la *tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles.*

Es importante resaltar que la Guía para la elaboración de estudios del sector publicada por Colombia Compra Eficiente establece lo siguiente:

A. **Contratación Directa:**

En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del proceso de contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía. (Subrayado fuera de texto).

La Entidad Estatal debe consignar en los documentos del proceso, bien sea en los estudios previos o en la información de soporte de los mismos, los aspectos de que trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015. En un contrato de prestación de servicios profesionales, el análisis del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad y experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar dicho objeto. (Subrayado fuera de texto).

Que de conformidad con lo anterior se estructura el análisis del sector para el presente proceso de contratación de la siguiente manera:

2. ASPECTOS GENERALES: El presente análisis se realiza de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 *"Arrendamiento de bienes inmuebles."*[1], del Decreto 1082 de 2015.

Esta Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia Q., no cuenta con espacios físicos propios en los municipios de La Tebaida, Génova, Quimbaya, Buenavista, Montenegro, Pijao, Filandia y Córdoba, por lo cual se hace necesario tomar en arrendamiento un bien inmueble, para ubicar cada uno de los despachos judiciales que en cada uno de los Municipios funcionan y así garantizar el servicio a la administración de Justicia en cada uno de estos entes territoriales.

Que de conformidad con lo antes mencionado y para dar cabal cumplimiento al objeto contractual, esta Dirección Seccional analizará y comparará el sector donde se requiere la ubicación del inmueble, teniendo en cuenta las condiciones en las que el mercado contrata en cuanto a requisitos económicos, técnicos y presupuestales.

---

[1] *"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."

Para llevar a cabo el presente análisis, se deben tener en cuenta lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11[2] del Decreto 1082 de 2015.

No obstante, se debe analizar igualmente lo dispuesto en el Decreto 397 del 17 de marzo de 2022 "*Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2022 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación*" que en su artículo 5 señala:

> *"ARTÍCULO 5. MANTENIMIENTO DE BIENES INMUEBLES, CAMBIO DE SEDE Y ADQUISICIÓN DE BIENES MUEBLES. Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, deberán seguir las siguientes directrices para el mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede o adquisición de bienes muebles:*
>
> *(...)*
>
> *c. el cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos:*
> *(i) Cuando no genera impacto al presupuesto asignado en la vigencia*
> *(ii) Cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede, o*
> *(iii) Cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo – SGSST"*

Esta norma, se viene reproduciendo sistemáticamente desde la vigencia 2020, año en el que el Gobierno Nacional inició políticas de austeridad en el gasto público para las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación.

En cumplimiento de lo anterior, para la presente vigencia esta Dirección Seccional de Administración Judicial, no verificó las condiciones del mercado inmobiliario en el Departamento del Quindío, toda vez que los cambios de sedes, generarían un alto costo de traslado y de adecuaciones que se deberían realizar para poner en servicio los nuevos inmuebles que se arrendarían, así como posibles interrupciones en la prestación del servicio mientras se surte el proceso de traslado de los despachos judiciales a las nuevas sedes.

Así las cosas, no se dan los supuestos previstos en la norma, para que proceda el cambio de sede en los municipios de LA TEBAIDA, GÉNOVA, QUIMBAYA, BUENAVISTA, MONTENEGRO, PIJAO, FILANDIA y CÓRDOBA, en cumplimiento de las directrices de la Presidencia de la Republica en lo que respecta a la austeridad del gasto.

Es por ello, que esta Dirección Seccional con el fin de darle continuidad y garantizar la prestación del servicio de los despachos judiciales, requiere arrendar los **inmuebles en los que actualmente se encuentran ubicados cada uno de los Despachos, respecto de los cuales se cuenta con la voluntad de los propietarios y/o arrendadores, para la celebración de un nuevo vínculo contractual,** teniendo en cuenta que los mismos cumplen con las especificaciones técnicas en cuanto a la remodelación, instalación y adecuación. Así mismo, con dichos inmuebles, se encuentran actualmente y de manera efectiva satisfechas las necesidades, lo que torna viable continuar con sus arrendamientos.

Así las cosas y como ya se dijo, de realizar traslados a otros inmuebles, se generarían costos adicionales derivados de las adecuaciones físicas, así como de cableado estructurado, y redes eléctricas reguladas necesarias para el normal funcionamiento de los despachos judiciales de los municipios de La Tebaida, Génova, Quimbaya, Buenavista, Montenegro, Pijao, Filandia y Córdoba.

---

[2] *"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. 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."

Finalmente, la mejor opción que tiene la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia Quindío, es la de continuar en las sedes en la que actualmente se encuentran ubicados los despachos judiciales de La Tebaida, Génova, Quimbaya, Buenavista, Montenegro, Pijao, Filandia y Córdoba.

CAPITULO II

1. ANALISIS DE RIESGOS

En virtud a lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.3.1.1 del Decreto1082 de 2015, se procede en el presente estudio a enumerar y asignar los riesgos previsibles que se pueden presentan dentro del proceso de selección.

Los riesgos se tipifican acorde a las diferentes etapas procesales y se elaboran de conformidad con los documentos CONPES 3714 del 01 de diciembre de 2011.

Los siguientes riesgos hacen parte integral del proceso, por consiguiente, deben ser tenidos en cuenta por las partes en todas las etapas del Contrato.

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Interno	Ejecución	Operacional	Entrega del inmueble con defectos en la infraestructura los cuales no son visibles, lo que genera desconocimiento del estado de inmueble internamente	Desgastes Administrativos Terminación anticipada del contrato Responsabilidad únicamente del contratista	1	3	5	Medio	Contratista	El supervisor designado debe realiza acta de recibo del inmueble	1	2	3	Bajo	No	Contratista/ Entidad Estatal	A partir de la fecha de inicio del contrato	Finalización del plazo de ejecución del contrato	Por el supervisor durante la ejecución del contrato.	En caso de ocurrencia
2	General	Externo	Ejecución	Operacional	Terremoto, asonada se puede presentar por fuerza mayor o caso fortuito	Terminación anticipada del contrato Traslado inmediato de los Despachos Judiciales Suspensión del servicio de la administración Daños a los bienes muebles	3	3	6	Alto	Externo	Que el contratista tenga póliza del bien inmueble	1	2	3	Bajo	Si	Contratista/Entidad	A partir de la fecha de inicio del contrato	Finalización del plazo de ejecución del contrato	Por el supervisor durante la ejecución del contrato	En caso de ocurrencia

ESTUDIO DEL SECTOR, CONVENIENCIA, NECESIDAD Y OPORTUNIDAD PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

De conformidad con los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015, que regulan los estudios y documentos previos que se deben tener en cuenta para analizar la conveniencia, oportunidad y necesidad con el fin de contratar el arrendamiento de un inmueble con destino a oficinas donde funcionan unos Despachos Judiciales.

1. DESCRIPCIÓN Y RAZONES DE LA NECESIDAD QUE LA RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA / QUINDÍO, PRETENDE SATISFACER CON LA PRESENTE CONTRATACIÓN:

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia / Quindío, tiene como una de sus funciones primordiales la de proporcionar a todos los despachos judiciales, las instalaciones físicas adecuadas para el buen desarrollo de la función judicial, que permitan cumplir con los objetivos señalados en la ley; igualmente se debe tener claro que la Administración Judicial en los Municipios de LA TEBAIDA, GÉNOVA, QUIMBAYA, BUENAVISTA, MONTENEGRO, PIJAO, FILANDIA Y CÓRDOBA, no cuenta con inmuebles de propiedad del Consejo Superior de la Judicatura, para lo cual necesita tomar en arrendamiento un inmueble en cada uno de estos municipios para el funcionamiento de los despachos judiciales con jurisdicción en sus territorios.

Con el fin de darle continuidad y garantizar la prestación del servicio de los despachos judiciales ubicados en los municipios descritos, se requiere arrendar el inmueble que actualmente se encuentran ocupando, teniendo en cuenta que cada uno cumple con las especificaciones técnicas en cuanto a la remodelación, instalación y adecuación de conformidad con el Manual de Espacios Físicos dispuesto por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial. Con dichos inmuebles, se encuentra actualmente y de manera efectiva satisfecha la necesidad, lo que torna viable continuar arrendando los mismos, en la medida que se encuentran acreditadas las condiciones que garantizan la satisfacción de la necesidad y que para el caso concreto resultan ser los aspectos más relevantes para determinar cuál es la opción más favorable para la entidad.

Así mismo, se debe tener presente lo dispuesto en el Decreto 397 del 17 de marzo de 2022 "*Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2022 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación*" que en su artículo 5 señala:

> *"ARTÍCULO 5. MANTENIMIENTO DE BIENES INMUEBLES, CAMBIO DE SEDE Y ADQUISICIÓN DE BIENES MUEBLES. Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, deberán seguir las siguientes directrices para el mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede o adquisición de bienes muebles:*
>
> *(…)*
>
> *c. el cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos:*
> *(i) Cuando no genera impacto al presupuesto asignado en la vigencia*
> *(ii) Cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede, o*
> *(iii) Cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo – SGSST"*

Norma que se viene reproduciendo sistemáticamente desde la vigencia 2020, año en el que el Gobierno Nacional inició políticas de austeridad en el gasto público para las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación.

En ese orden de ideas, el trasladarse de inmueble en los municipios de LA TEBAIDA, GÉNOVA, QUIMBAYA, BUENAVISTA, MONTENEGRO, PIJAO, FILANDIA Y CÓRDOBA, generaría un gasto adicional a la Entidad, y como se puede observar se estaría incumpliendo el mencionado Decreto.

Así las cosas, se pretende celebrar contratos de arrendamiento en cada uno de los municipios relacionados a continuación, desde el uno (1) de noviembre del año 2022 y hasta el treinta y uno (31) de octubre de 2022, con el fin de garantizar los espacios físicos funcionales y adecuados para el funcionamiento de dichos Despachos Judiciales. Para lo anterior la Entidad cuenta con las apropiaciones presupuestales requeridas así:

CDP No.	Valor	Período	Autorización Vigencias Futuras	Valor	Período	Total
Arrendamiento de espacios físicos para ubicar los Juzgados Promiscuos Municipales de la Tebaida Quindío						
14422	$ 1.620.854	01 noviembre 2022 - 31 diciembre 2022	2-2022-040840	$ 8.104.270	01 enero 2023 – 31 octubre 2023	$ 9.725.124
Arrendamiento de espacios físicos para ubicar el Juzgado Promiscuo Municipal de Génova Quindío						
14522	$ 1.668.734	01 noviembre 2022 - 31 diciembre 2022	2-2022-040840	$ 8.343.670	01 enero 2023 – 31 octubre 2023	$ 10.012.404
Arrendamiento de espacios físicos para ubicar los Juzgados Promiscuos Municipales de Quimbaya Quindío						
14622	$ 1.480.156	01 noviembre 2022 - 31 diciembre 2022	2-2022-040840	$ 7.400.780	01 enero 2023 – 31 octubre 2023	$ 8.880.936
Arrendamiento de espacios físicos para ubicar el Juzgado Promiscuo Municipal de Buenavista Quindío						
14722	$ 1.402.814	01 noviembre 2022 - 31 diciembre 2022	2-2022-040840	$ 7.014.070	01 enero 2023 – 31 octubre 2023	$ 8.416.884
Arrendamiento de espacios físicos para ubicar los Juzgados Promiscuos Municipales de Montenegro Quindío						
14822	$ 4.078.794	01 noviembre 2022 - 31 diciembre 2022	2-2022-040840	$ 20.393.970	01 enero 2023 – 31 octubre 2023	$ 24.472.764
Arrendamiento de espacios físicos para ubicar el Juzgado Promiscuo Municipal de Pijao Quindío						
14922	$ 2.104.840	01 noviembre 2022 - 31 diciembre 2022	2-2022-040840	$ 10.524.200	01 enero 2023 – 31 octubre 2023	$ 12.629.040
Arrendamiento de espacios físicos para ubicar el Juzgado Promiscuo Municipal de Filandia Quindío						
15022	$ 2.219.862	01 noviembre 2022 - 31 diciembre 2022	2-2022-040840	$ 11.099.310	01 enero 2023 – 31 octubre 2023	$ 13.319.172
Arrendamiento de espacios físicos para ubicar el Juzgado Promiscuo Municipal de Córdoba Quindío						
15122	$ 2.252.800	01 noviembre 2022 - 31 diciembre 2022	2-2022-040840	$ 11.457.740	01 enero 2023 – 31 octubre 2023	$ 13.710.540

Municipio	Valor del canon de arrendamiento 2021-2022	Incremento 4,3%	Valor canon de arrendamiento 2022-2023
La Tebaida	$ 777.015	$ 33.412	$ 810.427
Génova	$ 799.968	$ 34.399	$ 834.367
Quimbaya	$ 709.567	$ 30.511	$ 740.078
Buenavista	$ 672.490	$ 28.917	$ 701.407
Montenegro	$ 1.955.318	$ 84.079	$ 2.039.397
Pijao	$ 1.009.032	$ 43.388	$ 1.052.420
Filandia	$ 1.064.172	$ 45.759	$ 1.109.931
Córdoba	$ 1.126.400	$ 48.435	$ 1.174.835

2. CONDICIONES DEL CONTRATO:

2.1. TIPO DE CONTRATO: De conformidad con el tipo de prestaciones a ejecutar se identifica como contrato a celebrar el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, definido en el artículo 1.973 del Código Civil: *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."*

2.2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS FÍSICOS EN LOS MUNICIPIOS DE LA TEBAIDA, GÉNOVA, QUIMBAYA, BUENAVISTA, MONTENEGRO, PIJAO, FILANDIA Y CÓRDOBA DEL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE ARMENIA CON JURISDICCIÓN EN ESTOS MUNICIPIOS.

2.3. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

Segmento	Familia	Clase	Producto	Descripción del producto
80	13	15	80131502	Arrendamiento Inmueble

2.4. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE A CONTRATAR:

DESCRIPCIÓN GENERAL	DETALLE	ÁREA
INMUEBLE	Oficina ubicada en la carrera 6 No. 12-27 del Municipio de la **Tebaida** con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero y Segundo Promiscuos Municipales de La Tebaida / Quindío, con sus respectivas salas de audiencias y área de archivo.	222 M2
INMUEBLE	Oficina ubicada en la carrera 12 No. 25-58 del **Municipio de Génova** / Quindío, con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Génova, su sala de audiencias y el área del archivo.	160 M2
INMUEBLE	Oficina ubicada en la carrera 6° Calle 11 y 12 del Municipio de **Quimbaya** /Quindío, con destino al funcionamiento de los Juzgado Primero y Segundo de Quimbaya / Quindío y su sala de audiencias y área de archivo.	204 M2
INMUEBLE	Oficina ubicada en la carrera 3ª Nro. 2-29 del Palacio Municipal 2 piso con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de **Buenavista** / Quindío, su sala de audiencia y área de archivo	100 M2
INMUEBLE	Oficina ubicada en la carrera 5ª No. 17-10 del Municipio de **Montenegro** / Quindío, con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero y Segundo Promiscuos Municipales de Montenegro / Quindío y sus salas de audiencias y su área de archivo.	290 M2
INMUEBLE	Oficina ubicada en la carrera 5 No. 10-35 del Municipio de **Pijao** / Quindío, con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, su sala de audiencias y su área de archivo.	65 M2
INMUEBLE	Oficina ubicada en la calle 4ª Nro. 4 36 Local 2 y 3 del Municipio de **Filandia**, con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, su Sala de Audiencia y el área del archivo.	96 M2
INMUEBLE	Oficina ubicada en la carrera 11 Nro. 14-15/17del Municipio de **Córdoba** / Quindío, con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, su Sala de Audiencia y área de archivo.	82 M2

2.5. FORMA DE PAGO

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia / Quindío, cancelará el valor de cada contrato mediante pagos mensuales, correspondientes al canon mensual de arrendamiento mes vencido previa presentación de la factura, cuenta de cobro o documento equivalente, sin embargo, los pagos estarán sujetos a los recursos que la Dirección General del Tesoro Nacional – Ministerio de Hacienda y Crédito Público sitúe a la entidad.

El pago estará sujeto a la asignación de recursos por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se tramitará por intermedio del Área Financiera de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia Quindío, el cual se realiza con la presentación de la factura, cuenta de cobro o documento equivalente, previa suscripción del acta de recibo a satisfacción con visto bueno del supervisor designado para este contrato.

Asimismo, el contratista para cada pago deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales, relativas al Sistema de Seguridad Social integral, así como los propios del SENA, ICBF, y Cajas de Compensación Familiar, según lo establece el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, esta certificación debe ser expedida por el Revisor Fiscal del contratista o representante legal, cuando a ello hubiere lugar, según sea el caso. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Los pagos se realizarán a la cuenta bancaria certificada por el contratista.

Para la ejecución del contrato, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia – Quindío, no entregará al contratista valor alguno por concepto de "Anticipo" o "Pago anticipado".

El contratista deberá acreditar ante, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia – Quindío, si es o no "Gran Contribuyente", "auto retenedor" y la actividad económica que desarrolla.

NOTA: Teniendo en cuenta que el pago está sujeto a la asignación de recursos mensuales por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, las demoras que se presenten por esta situación no serán imputables a la Dirección Seccional de Administración Judicial y en consecuencia no generarán intereses de ningún tipo.

2.6. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La vigilancia y control del contrato que se suscriba la ejercerá la Profesional Universitario Grado 11 o quien haga sus veces, quien ejercerá la supervisión técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica en la ejecución del objeto contratado.

2.7. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN

Los contratos tendrán un plazo de ejecución de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

El lugar de ejecución será:

DESCRIPCIÓN GENERAL	DETALLE
LA TEBAIDA	Oficina ubicada en la carrera 6 No. 12-27 del Municipio de la **Tebaida** con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero y Segundo Promiscuos Municipales de La Tebaida / Quindío, con sus respectivas salas de audiencias y área de archivo.
GÉNOVA	Oficina ubicada en la carrera 12 No. 25-58 del **Municipio de Génova** / Quindío, con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Génova, su sala de audiencias y el área del archivo.
QUIMBAYA	Oficina ubicada en la carrera 6° Calle 11 y 12 del Municipio de **Quimbaya** /Quindío, con destino al funcionamiento de los Juzgado Primero y Segundo de Quimbaya / Quindío, su sala de audiencias y su área de archivo.
BUENAVISTA	Oficina ubicada en la carrera 3ª Nro. 2-29 del Palacio Municipal 2 piso con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de **Buenavista** / Quindío, su sala de audiencias y área de archivo.
MONTENEGRO	Oficina ubicada en la carrera 5ª No. 17-10 del Municipio de **Montenegro** / Quindío, con destino al funcionamiento de los Juzgados Primero y Segundo Promiscuos Municipales de Montenegro / Quindío, sus salas de audiencias y área de archivo.
PIJAO	Oficina ubicada en la carrera 5 No. 10-35 del Municipio de **Pijao** / Quindío, con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, su sala de audiencias y su área de archivo.
FILANDIA	Oficina ubicada en la calle 4ª Nro. 4 36 Local 2 y 3 del Municipio de **Filandia**, con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, su Sala de Audiencia y el área del archivo
CÓRDOBA	Oficina ubicada en la carrera 11 Nro. 14-15/17del Municipio de **Córdoba** / Quindío, con destino al funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, su Sala de Audiencia y área de archivo.

2.8. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

2.8.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR (MUNICIPIO DE LA TEBAIDA, GÉNOVA, QUIMBAYA, BUENAVISTA, MONTENEGRO, PIJAO, SALENTO Y CÓRDOBA)

DEL ARRENDADOR:

1) Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble que se da en arrendamiento y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos convenidos en el contrato, mediante inventario, igualmente se hará entrega a EL ARRENDATARIO; con todos los servicios públicos totalmente al día y en buen funcionamiento, en buen estado de seguridad y sanidad.
2) Cumplir en forma oportuna los requerimientos hechos por parte del supervisor del contrato.
3) Realizar las reparaciones locativas, daños o deterioros que no sean ocasionados por culpa de EL ARRENDATARIO; así como las derivadas del uso normal o la acción del tiempo y que no fueren imputables al mal uso del inmueble.
4) Cumplir idóneamente las obligaciones estipuladas en el contrato.
5) Asumir los descuentos legales por concepto del contrato.
6) Las demás que le imponen las leyes civiles y comerciales a este tipo de contratos.
7) Sera responsabilidad exclusiva del arrendador y deberá soportar el 100% en caso de pérdida, destrucción, deterioro (fuerza mayor o caso fortuito) del bien inmueble.
8) El arrendador se compromete a allegar actualizados los siguientes documentos:
- avaluó comercial del inmueble
- paz y salvo por impuestos y valorización
- certificado de tradición y libertad con vigencia no mayor a tres (3) meses
- certificación o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado

Dichos documentos se deben entregar al supervisor designado con una antelación de sesenta (60) días para finalizar el contrato.
9) Atender los requerimientos del supervisor del contrato en términos de oportunidad y calidad.
10) Garantizar la realización y/o autorización de obras o trabajos requeridos para el goce del inmueble, sin perturbar la actividad del ARRENDATARIO.
11) Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación en el goce de la cosa arrendada.
12) Mantener **indemne** a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia Quindío, frente a cualquier reclamación de terceros, así como por hechos u omisiones con ocasión del mantenimiento y/o conservación del inmueble, antes de la suscripción del contrato, como de cualquier circunstancia que afecte la tenencia del inmueble o imposibilite el desarrollo de actividades en el mismo, debiendo sanear y solucionar por su cuenta y riesgo las situaciones que se presenten y en todo caso respondiendo a la entidad por lo que corresponda legalmente.
13). Las demás relacionadas con el objeto y naturaleza del contrato establecidas en el Código Civil y demás leyes y/o disposiciones que regulen la materia

2.8.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO

1) Cancelar el canon de arrendamiento mes vencido.
2) Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo.
3) Restituir el inmueble en las mismas condiciones que declara haberlo recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo, sobre lo cual se dejará constancia en acta que suscriban las partes.
4) Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa del **ARRENDADOR.**
5) Liquidar el contrato

2.8.3. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDATARIO:

2.8.3.1. DEL ARRENDATARIO MUNICIPIO DE LA TEBAIDA:

1) Pagar los servicios públicos de teléfono y energía

2.8.3.2. DEL ARRENDATARIO MUNICIPIO DE QUIMBAYA

1) Pagar el servicio público de telefonía

2.8.3.3. DEL ARRENDATARIO MUNICIPIO DE MONTENEGRO

1) Pagar los servicios de energía, agua y alcantarillado y teléfono

2.8.3.4. DEL ARRENDATARIO MUNICIPIO DE PIJAO

1) Pagar los servicios públicos de energía y agua, alcantarillado y teléfono

2.8.3.5. DEL ARRENDATARIO MUNICIPIO DE FILANDIA

1) Pagar los servicios de energía, agua y alcantarillado y teléfono

2.8.3.6. DEL ARRENDATARIO MUNICIPIO DE CÓRDOBA

1) Pagar los servicios de energía, agua y alcantarillado y teléfono.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente trámite contractual se adelantará por la modalidad de contratación directa, de conformidad con el literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

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

Garantizando las condiciones favorables para suplir la necesidad que presenta la Entidad y que hace parte del objeto a contratar, como soporte del valor se verificará el contrato suscrito en el año 2021 y sobre esta base, se establecerá el valor de los cánones de arrendamiento de cada inmueble, aplicando el incremento del 4.3% para la presente vigencia, de conformidad con lo indicado en la circular DEAJC22-24 del 28 de abril de 2022 que señala:

> *"En el cálculo del valor del contrato para el periodo que cubre la vigencia futura, es importante considerar que el incremento estimado del valor mensual entre una vigencia y otra, no puede ser superior al escenario macroeconómico proyectado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público en el Anexo 1 de la Circular Externa 007 del 22 de febrero de 2022, el cual presenta entre otros, una inflación doméstica IPC del 4.3% para el 2022 y del 3.0% para la vigencia 2023, por lo tanto, para la vigencia 2023 el máximo valor a incrementar es del 4.3% y para las vigencias 2024 a 2026 el 3%."*

Para el análisis técnico y económico se tuvo en cuenta el valor del canon de arrendamiento de cada uno de los inmuebles anteriormente mencionados, incluido el incremento del 4.3%, el cual será financiado con recursos del presupuesto Nacional correspondientes a la vigencia fiscal del 2022 y la autorización de vigencias futuras.

1. El contrato del Municipio de **La Tebaida** tiene un valor de **NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS MC/TE ($9.725.124) INCLUIDO IMPUESTOS,** cómo se describe en el siguiente cuadro:

JUZGADOS PROMISCUOS MUNICIPALES DE TEBAIDA Y SUS SALAS DE AUDIENCIAS		
MESES AÑO 2022	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
INCREMENTO DEL 4,3%		
NOVIEMBRE	30	$810.427,00
DICIEMBRE	30	$810.427,00
SUBTOTAL 2022		**$1.620.854,00**
MESES AÑO 2023	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
ENERO	30	$810.427,00
FEBRERO	30	$810.427,00
MARZO	30	$810.427,00
ABRIL	30	$810.427,00
MAYO	30	$810.427,00
JUNIO	30	$810.427,00
JULIO	30	$810.427,00
AGOSTO	30	$810.427,00
SEPTIEMBRE	30	$810.427,00
OCTUBRE	30	$810.427,00
SUBTOTAL 2023		**$8.104.270,00**
TOTAL CONTRATO 2022-2023		**$9.725.124,00**

Para la Vigencia 2022: UN MILLÓN SEISCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($1.620.854) INCLUIDO IMPUESTOS según Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 14422, de la subunidad ejecutora 27-01-08-019, expedido el 18 de octubre de 2022.

Para la Vigencia 2023: El valor para la vigencia 2023, se financiará con recursos de vigencias futuras hasta **OCHO MILLONES CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE. ($8.104.270) INCLUIDO IMPUESTOS.** Lo anterior de acuerdo a la autorización de vigencias futuras realizada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio radicado 2-2022-040840 de fecha 12 de septiembre de 2022 y los montos aprobados y notificados a esta Seccional mediante Memorando DEAJPLO22-206 del 16 de septiembre de 2022, por el Director de la Unidad de Planeación el doctor Luis Antonio Suarez Alba.

2. El contrato del Municipio de **Génova** tiene un valor de **DIEZ MILLONES DOCE MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE ($10.012.404) INCLUIDO IMPUESTOS,** cómo se describe en el siguiente cuadro:

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE GÉNOVA Y SU SALA DE AUDIENCIAS		
MESES AÑO 2022	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
INCREMENTO DEL 4,3%		
NOVIEMBRE	30	$834.367,00
DICIEMBRE	30	$834.367,00
SUBTOTAL 2022		**$1.668.734,00**
MESES AÑO 2023	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
ENERO	30	$834.367,00
FEBRERO	30	$834.367,00

MARZO	30	$834.367,00
ABRIL	30	$834.367,00
MAYO	30	$834.367,00
JUNIO	30	$834.367,00
JULIO	30	$834.367,00
AGOSTO	30	$834.367,00
SEPTIEMBRE	30	$834.367,00
OCTUBRE	30	$834.367,00
SUBTOTAL 2023		**$8.343.670,00**
TOTAL CONTRATO 2022-2023		**$10.012.404,00**

Para la Vigencia 2022: UN MILLON SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($1.668.734) INCLUIDO IMPUESTOS según Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 14522, de la subunidad ejecutora 27-01-08-019, expedido el 18 de octubre de 2022.

Para la Vigencia 2023: El valor para la vigencia 2023, se financiará con recursos de vigencias futuras hasta **OCHO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE. ($8.343.670) INCLUIDO IMPUESTOS.** Lo anterior de acuerdo a la autorización de vigencias futuras realizada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio radicado 2-2022-040840 de fecha 12 de septiembre de 2022 y los montos aprobados y notificados a esta Seccional mediante Memorando DEAJPLO22-206 del 16 de septiembre de 2022, por el Director de la Unidad de Planeación el doctor Luis Antonio Suarez Alba.

3. El contrato del Municipio de **Quimbaya** tiene un valor de **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE ($8.880.936) INCLUIDO IMPUESTOS**, cómo se describe en el siguiente cuadro:

JUZGADOS PROMISCUOS MUNICIPALES DE QUIMBAYA Y SUS SALAS DE AUDIENCIAS		
MESES AÑO 2022	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
INCREMENTO DEL 4,3%		
NOVIEMBRE	30	$740.078,00
DICIEMBRE	30	$740.078,00
SUBTOTAL 2022		**$1.480.156,00**
MESES AÑO 2023	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
ENERO	30	$740.078,00
FEBRERO	30	$740.078,00
MARZO	30	$740.078,00
ABRIL	30	$740.078,00
MAYO	30	$740.078,00
JUNIO	30	$740.078,00
JULIO	30	$740.078,00
AGOSTO	30	$740.078,00
SEPTIEMBRE	30	$740.078,00
OCTUBRE	30	$740.078,00
SUBTOTAL 2023		**$7.400.780,00**
TOTAL CONTRATO 2022-2023		**$8.880.936,00**

Para la Vigencia 2022: UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($1.480.156) INCLUIDO IMPUESTOS según Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 14622, de la subunidad ejecutora 27-01-08-019, expedido el 18 de octubre de 2022.

Para la Vigencia 2023: El valor para la vigencia 2023, se financiará con recursos de vigencias futuras hasta **SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE. ($7.400.780) INCLUIDO IMPUESTOS.** Lo anterior de acuerdo a la autorización de vigencias futuras realizada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio radicado 2-2022-040840 de fecha 12 de septiembre de 2022 y los montos aprobados y notificados a esta Seccional mediante Memorando DEAJPLO22-206 del 16 de septiembre de 2022, por el Director de la Unidad de Planeación el doctor Luis Antonio Suarez Alba.

4. El contrato del Municipio de **Buenavista** tiene un valor de **OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($8.416.884) INCLUIDO IMPUESTOS,** cómo se describe en el siguiente cuadro:

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE BUENAVISTA QUINDÍO		
MESES AÑO 2022	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
INCREMENTO DEL 4,3%		
NOVIEMBRE	30	$701.407,00
DICIEMBRE	30	$701.407,00
SUBTOTAL 2022		**$1.402.814,00**
MESES AÑO 2023	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
ENERO	30	$701.407,00
FEBRERO	30	$701.407,00
MARZO	30	$701.407,00
ABRIL	30	$701.407,00
MAYO	30	$701.407,00
JUNIO	30	$701.407,00
JULIO	30	$701.407,00
AGOSTO	30	$701.407,00
SEPTIEMBRE	30	$701.407,00
OCTUBRE	30	$701.407,00
SUBTOTAL 2023		**$7.014.070,00**
TOTAL CONTRATO 2022-2023		**$8.416.884,00**

Para la Vigencia 2022: UN MILLÓN CUATROCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS CATORCE PESOS M/CTE. ($1.402.814) INCLUIDO IMPUESTOS según Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 14722, de la subunidad ejecutora 27-01-08-019, expedido el 18 de octubre de 2022.

Para la Vigencia 2023: El valor para la vigencia 2023, se financiará con recursos de vigencias futuras hasta **SIETE MILLONES CATORCE MIL SETENTA PESOS M/CTE. ($7.014.070) INCLUIDO IMPUESTOS.** Lo anterior de acuerdo a la autorización de vigencias futuras realizada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio radicado 2-2022-040840 de fecha 12 de septiembre de 2022 y los montos aprobados y notificados a esta Seccional mediante Memorando DEAJPLO22-206 del 16

de septiembre de 2022, por el Director de la Unidad de Planeación el doctor Luis Antonio Suarez Alba.

5. El contrato del Municipio de **Montenegro** tiene un valor de **VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($24.472.764) INCLUIDO IMPUESTOS,** cómo se describe en el siguiente cuadro:

JUZGADOS PROMISUCOS MUNICIPALES DE MONTENEGRO Y SUS SALAS DE AUDIENCIAS		
MESES AÑO 2022	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
INCREMENTO DEL 4,3%		
NOVIEMBRE	30	$2.039.397,00
DICIEMBRE	30	$2.039.397,00
SUBTOTAL 2022		**$4.078.794,00**
MESES AÑO 2023	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
ENERO	30	$2.039.397,00
FEBRERO	30	$2.039.397,00
MARZO	30	$2.039.397,00
ABRIL	30	$2.039.397,00
MAYO	30	$2.039.397,00
JUNIO	30	$2.039.397,00
JULIO	30	$2.039.397,00
AGOSTO	30	$2.039.397,00
SEPTIEMBRE	30	$2.039.397,00
OCTUBRE	30	$2.039.397,00
SUBTOTAL 2023		**$20.393.970,00**
TOTAL CONTRATO 2022-2023		**$24.472.764,00**

Para la Vigencia 2022: CUATRO MILLONES SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($4.078.794) INCLUIDO IMPUESTOS según Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 14822, de la subunidad ejecutora 27-01-08-019, expedido el 18 de octubre de 2022.

Para la Vigencia 2023: El valor para la vigencia 2023, se financiará con recursos de vigencias futuras hasta **VEINTE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS M/CTE. ($20.393.970) INCLUIDO IMPUESTOS.** Lo anterior de acuerdo a la autorización de vigencias futuras realizada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio radicado 2-2022-040840 de fecha 12 de septiembre de 2022 y los montos aprobados y notificados a esta Seccional mediante Memorando DEAJPLO22-206 del 16 de septiembre de 2022, por el Director de la Unidad de Planeación el doctor Luis Antonio Suarez Alba.

6. El contrato del Municipio de **Pijao** tiene un valor de **DOCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUARENTA PESOS MC/TE ($12.629.040) INCLUIDO IMPUESTOS,** cómo se describe en el siguiente cuadro:

Página 16 del estudio previo para contratar el arrendamiento de un inmueble en los Municipios del Departamento del Quindío bajo la modalidad de contratación Directa

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE PIJAO Y SU SALA DE AUDIENCIAS		
MESES AÑO 2022	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
INCREMENTO DEL 4,3%		
NOVIEMBRE	30	$1.052.420,00
DICIEMBRE	30	$1.052.420,00
SUBTOTAL 2022		**$2.104.840,00**
MESES AÑO 2023	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
ENERO	30	$1.052.420,00
FEBRERO	30	$1.052.420,00
MARZO	30	$1.052.420,00
ABRIL	30	$1.052.420,00
MAYO	30	$1.052.420,00
JUNIO	30	$1.052.420,00
JULIO	30	$1.052.420,00
AGOSTO	30	$1.052.420,00
SEPTIEMBRE	30	$1.052.420,00
OCTUBRE	30	$1.052.420,00
SUBTOTAL 2023		**$10.524.200,00**
TOTAL CONTRATO 2022-2023		**$12.629.040,00**

Para la Vigencia 2022: DOS MILLONES CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE. ($2.104.840) INCLUIDO IMPUESTOS según Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 14922, de la subunidad ejecutora 27-01-08-019, expedido el 18 de octubre de 2022.

Para la Vigencia 2023: El valor para la vigencia 2023, se financiará con recursos de vigencias futuras hasta **DIEZ MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE. ($10.524.200) INCLUIDO IMPUESTOS.** Lo anterior de acuerdo a la autorización de vigencias futuras realizada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio radicado 2-2022-040840 de fecha 12 de septiembre de 2022 y los montos aprobados y notificados a esta Seccional mediante Memorando DEAJPLO22-206 del 16 de septiembre de 2022, por el Director de la Unidad de Planeación el doctor Luis Antonio Suarez Alba.

7. El contrato del Municipio de **Filandia** tiene un valor de **TRECE MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($13.319.172) INCLUIDO IMPUESTOS,** cómo se describe en el siguiente cuadro:

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE FILANDIA, ARCHIVO Y SU SALA DE AUDIENCIAS		
MESES AÑO 2022	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
INCREMENTO DEL 4,3%		
NOVIEMBRE	30	$1.109.931,00
DICIEMBRE	30	$1.109.931,00
SUBTOTAL 2022		**$2.219.862,00**
MESES AÑO 2023	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
ENERO	30	$1.109.931,00

FEBRERO	30	$1.109.931,00
MARZO	30	$1.109.931,00
ABRIL	30	$1.109.931,00
MAYO	30	$1.109.931,00
JUNIO	0	$1.109.931,00
JULIO	30	$1.109.931,00
AGOSTO	31	$1.109.931,00
SEPTIEMBRE	32	$1.109.931,00
OCTUBRE	33	$1.109.931,00
SUBTOTAL 2023		**$11.099.310,00**
TOTAL CONTRATO 2022-2023		**$13.319.172,00**

Para la Vigencia 2022: DOS MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE. ($2.219.862) INCLUIDO IMPUESTOS según Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 15022, de la subunidad ejecutora 27-01-08-019, expedido el 18 de octubre de 2022.

Para la Vigencia 2023: El valor para la vigencia 2023, se financiará con recursos de vigencias futuras hasta **ONCE MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE. ($11.099.310) INCLUIDO IMPUESTOS.** Lo anterior de acuerdo a la autorización de vigencias futuras realizada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio radicado 2-2022-040840 de fecha 12 de septiembre de 2022 y los montos aprobados y notificados a esta Seccional mediante Memorando DEAJPLO22-206 del 16 de septiembre de 2022, por el Director de la Unidad de Planeación el doctor Luis Antonio Suarez Alba.

8. El contrato del Municipio de **Córdoba** tiene un valor de **TRECE MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE ($13.710.540) INCLUIDO IMPUESTOS,** cómo se describe en el siguiente cuadro:

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CORDOBA Y SU SALA DE AUDIENCIAS		
MESES AÑO 2022	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
NOVIEMBRE	30	$1.126.400,00
DICIEMBRE	30	$1.126.400,00
SUBTOTAL 2022		**$2.252.800,00**
MESES AÑO 2023	**Nº DIAS**	**VALOR TOTAL POR MES**
ENERO	30	$1.126.400,00
FEBRERO	30	$1.126.400,00
MARZO	30	$1.126.400,00
ABRIL	30	$1.126.400,00
MAYO	30	$1.126.400,00
JUNIO	30	$1.126.400,00
INCREMENTO DEL 4,3%		
JULIO	30	$1.174.835,00
AGOSTO	30	$1.174.835,00
SEPTIEMBRE	30	$1.174.835,00
OCTUBRE	30	$1.174.835,00

SUBTOTAL 2023	**$11.457.740,00**
TOTAL CONTRATO 2022-2023	**$13.710.540,00**

Para la Vigencia 2022: DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE. ($2.252.800) INCLUIDO IMPUESTOS según Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 15122, de la subunidad ejecutora 27-01-08-019, expedido el 18 de octubre de 2022.

Para la Vigencia 2023: El valor para la vigencia 2023, se financiará con recursos de vigencias futuras hasta **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE. ($11.457.740) INCLUIDO IMPUESTOS.** Lo anterior de acuerdo a la autorización de vigencias futuras realizada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio radicado 2-2022-040840 de fecha 12 de septiembre de 2022 y los montos aprobados y notificados a esta Seccional mediante Memorando DEAJPLO22-206 del 16 de septiembre de 2022, por el Director de la Unidad de Planeación el doctor Luis Antonio Suarez Alba.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Tal y como se indicó en el estudio del sector y en la justificación de la necesidad, se debe tener presente lo dispuesto por el Decreto 397 del 17 de marzo de 2022 "*Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2022 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación*" que en su artículo 5 señala:

> *"ARTÍCULO 5. MANTENIMIENTO DE BIENES INMUEBLES, CAMBIO DE SEDE Y ADQUISICIÓN DE BIENES MUEBLES. Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, deberán seguir las siguientes directrices para el mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede o adquisición de bienes muebles:*
>
> *(…)*
>
> *c. el cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos:*
> *(i) Cuando no genera impacto al presupuesto asignado en la vigencia*
> *(ii) Cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede, o*
> *(iii) Cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo*

En ese orden de ideas, el trasladarse de inmueble en los municipios de LA TEBAIDA, GÉNOVA, QUIMBAYA, BUENAVISTA, MONTENEGRO, PIJAO, FILANDIA Y CÓRDOBA, generaría un gasto adicional a la Entidad, y como se puede observar se estaría incumpliendo el mencionado Decreto.

Por lo expuesto, se reitera que la necesidad de celebrar los contratos de arrendamiento con cada uno de los propietarios actuales de los mencionados inmuebles, los cuales cumplen con los requisitos señalados en la Ley y por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, para la celebración de los contratos, así mismo, se verificó que no se encuentran incursos en situaciones de inhabilidad o incompatibilidad señaladas en la ley y se consultaron los antecedentes fiscales, disciplinarios, judiciales y de medidas correctivas de cada uno.

6. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

La entidad realizó el análisis de los riesgos y elaboró la matriz de riesgos la cual se encuentra en el capítulo II del presente estudio

7. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal es libre de exigir o no garantías en los procesos de mínima cuantía y contratación directa,

Teniendo en cuenta lo expuesto se aclara que no se considera necesaria la constitución de garantías, en razón a que cada uno de los contratistas remitieron las pólizas de asegurabilidad del inmueble o en su defecto el compromiso para adquirir las mismas, así como oficio por parte de cada contratista que se compromete a la renovación de la respectiva póliza, en el caso que la póliza finalice antes de la terminación del contrato. Dicha póliza cubre los posibles riesgos establecidos en la matriz del capítulo II del presente estudio previo.

INDEMNIDAD: Es obligación del contratista mantener a la Entidad libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

8. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

De conformidad con lo dispuesto por el "Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación", *"Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía."*

9. DOCUMENTOS QUE COMPLEMENTAN EL ESTUDIO

- ✓ Certificados de Disponibilidad Presupuestal 14422, 14522, 14622, 14722, 14822, 14922, 15022, 15122
- ✓ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de cada contratista
- ✓ Certificado de Antecedentes Fiscales de la Contraloría General de la República de cada contratista
- ✓ Certificado de Antecedentes Judicial y Sistema de Registro de Medidas Correctivas de la Policía Nacional de cada contratista
- ✓ Fotocopia de la cédula de cada contratista
- ✓ Certificado de tradición con vigencia no mayor a tres (3) meses de cada inmueble objeto a arrendar
- ✓ Pago de impuestos de cada inmueble objeto a arrendar
- ✓ Póliza de garantía de cada inmueble a arrendar o compromiso de adquirir póliza
- ✓ Oficio de Autorización de Vigencias Futuras para la Rama Judicial Rad Nro. 2-2022-040840 del 12 de septiembre de 2022.
- ✓ Oficio DEAJPLO22-206 del 16 de septiembre de 2022, expedido por el Director de la Unidad de Planeación el doctor Luis Antonio Suarez Alba, quien autoriza vigencias futuras para esta Dirección Seccional.

Armenia, 18 de octubre de 2022

Beatriz Elena Rave Ramírez
Profesional Universitario Grado 11

CONTROL DE LEGALIDAD

Que el presente proceso de selección se adelanta bajo la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo estipulado en la Subsección 4 contratación directa, artículo 2.2.1.2.1.4.8 al 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

Que con la presente contratación se da cumplimiento a lo estipulado en la Ley 270 de 1996, donde se establece el deber de la Dirección Seccional de Administración Judicial de realizar las contrataciones necesarias para garantizar la adecuada prestación del servicio de justicia.

Que una vez verificados los certificados de disponibilidad presupuestales presentado se observa que guarda concordancia con el objeto, valor y fecha de expedición anterior al presente control de legalidad.

Que, una vez revisados los estudios previos presentados, se observa que CUMPLEN con la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios.

Así las cosas, conforme al control de legalidad realizado al proceso contractual cuyo objeto es contratar "***CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS FÍSICOS EN LOS MUNICIPIOS DE LA TEBAIDA, GÉNOVA, QUIMBAYA, BUENAVISTA, MONTENEGRO, PIJAO, FILANDIA Y CÓRDOBA DEL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS DESPACHOS JUDICIALES DEL DISTRITO JUDICIAL DE ARMENIA CON JURISDICCIÓN EN ESTOS MUNICIPIOS***", se tiene que el mismo está acorde a la normativa vigente y por tal razón es viable continuar con el trámite del presente proceso contractual.

En este sentido, y en cumplimiento a lo establecido en el numeral 4.2.1 del capítulo cuarto y numeral 7.1 capitulo séptimo del Manual de Contratación adoptado mediante la Resolución Nro. 7025 del 31 de diciembre del 2019, por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial; la Profesional Universitario G-11 del Área Jurídica de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, como integrante del Comité Estructurador y Evaluador, realiza el control de legalidad al presente estudio para la contratación, esto por ajustarse a la normatividad legal vigente en materia de contratación estatal.

Yanet Osorio Buritica
Profesional Universitario Grado 11
Área de Asistencia Legal y Cobro Coactivo
Comité Estructurador y Evaluador

VIABILIDAD
COMITÉ ESTRUCTURADOR Y EVALUADOR

En cumplimiento a lo establecido en el Numeral 7.2 del capítulo séptimo del manual de contratación adoptado por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial mediante Resolución Nro. 7025 del 31 de diciembre del 2019, el Comité Estructurador y Evaluador de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia Quindío, emite la correspondiente viabilidad al presente estudio y documento previo para la contratación.

Yanet Osorio Buritica
Profesional Universitario Grado 11
Área de Asistencia Legal y Cobro Coactivo

Luz Damariz García Gaviria
Profesional Universitario Grado 9
Área Financiera

Néstor Fabián Quintero Orozco
Profesional Universitario Grado 9
Líder Administrativo
Área Adquisición de Bienes y Servicios

Beatriz Elena Rave Ramírez
Profesional Universitario Grado 11
Unidad responsable o beneficiaria del bien, obra o servicio.

REVISIÓN
JUNTA DE CONTRATACIÓN SECCIONAL

En cumplimiento a lo establecido en el Numeral 2.2.del capítulo segundo del manual de contratación adoptado por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial mediante Resolución Nro. 7025 del 31 de diciembre del 2019, la Junta de Contratación de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia Quindío, manifiesta tener conocimiento del presente estudio y documento previo, cuya modalidad de selección es la de contratación directa.

Sandra Lorena Arias Forero
Profesional Universitario Grado 12
Coordinadora Asistencia Legal y Cobro Coactivo

José Orlando Rodríguez Vargas
Profesional Universitario Grado 13
Coordinador Administrativo y Financiero.

Cielo Pineda Gil
Asistente Administrativo Grado 5
Área de Presupuesto

Página 22 del estudio previo para contratar el arrendamiento de un inmueble en los Municipios del Departamento del Quindío bajo la modalidad de contratación Directa

MATRIZ DE REQUISITOS AMBIENTALES PARA ADQUISICIONES Y SERVICIOS DE LA RAMA JUDICIAL										SIGCMA
Actualizada por: Carolina Rodríguez Estupiñan / Profesional Ambiental						Fecha de última : 2/06/2020				Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia
DESCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN Y/O SERVICIO				DESCRIPCIÓN DE LOS REQUISTOS			Contratación		Ejecución	Control
Unidad / Proceso	Actividad	Biene y/o Sevicio	Aspectos Ambientales	Requisitos	Documentos de Referencia y/o consulta	Documentos de Soporte	Responsable de solicitar documentación	Responsable de Verificación	Responsable de segumiento	Responsable autorización de pago
Mejoramiento de Infraestructura física	Alquiler y arrendamiento	Inmuebles	Consumo de agua Consumo de energía Generación de residuos aprovechables y no aprovecgables Generación de residuos peligrosos	**1**. Garantizar que los muros internos y techos de los predios sean de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural. **2**. Garantizar que los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, cuenten con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso **3**. Garantizar que en las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) sean 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. **4**. Garantizar que los sistemas de iluminación sean ahorradores (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. **5**. Garantizar que los circuitos de iluminación sean 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 **6**. Garantizar que el 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 Secretaria Distrital de Integración Social. **7**. Garantizar la implementación de ciclo parqueaderos	Matriz de requistos legales ambientales y otros requisitos Manual ambiental para adquisiciones y servicios Guía de Diseños Sostenibles de la Rama Judicial	**1**. Informe de visita técnica Profesional UIF, condiciones medioambientales del predio y edificación. **2**. Certificados de la autoridad ambiental competente **3**. Certificado de uso de suelo. **4**. Concepto de la norma Municipal **5**. Certificados de disponibilidad de servicios públicos e informe técnico. **6**. Informe Min. Cultura **7**. Informe ICANH **8**.Certificación RETIE y RETILAP	Líder de proceso Profesional asignado por el líder del proceso Profesional Ambiental UIF	Líder de proceso Profesional asignado por el líder del proceso Profesional Ambiental UIF	Líder de Proceso Director División de Diseño Profesional Inmuebles UIF Director Unidad Asistencia Legal División Contratos Asistencia Legal	Consejo Superior de la Judicatura Director Ejecutivo de Administración Judicial Director Unidad Asistencia Legal Director Unidad de Presupuesto Tesorería

CÓDIGO	ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
F-EVSG-22	LÍDER DEL PROCESO	CENDOJ – SIGCMA	COMITÉ NACIONAL DEL SIGCMA
VERSIÓN	FECHA	FECHA	FECHA
01	18/12/2018	30/05/2019	26/06/2019