ESTUDIOS PREVIOS

OBJETO: ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 20 REAL Nº 19-45, CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 018-64490 EN EL MUNICIPIO DE SAN LUIS EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS DEL CITADO MUNICIPIO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ.

Nota: El presente estudio, se realiza de conformidad con lo dispuesto por el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, numeral modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, RESOLUCION No. DESAJMER20-5884 del 16 de marzo de 2020 “Por medio de la cual se adopta el nuevo manual de contratación de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín” y demás normas concordantes.

MEDELLIN, NOVIEMBRE 18 DE 2022

CAPÍTULO I
DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD
Artículo 2.2.1.2.1.4.11. SUBSECCIÓN 4 del Decreto 1082 de 2015

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Es de vital importancia para la entidad contar con espacios que puedan cumplir con los fines legales y constitucionales encomendados de acuerdo con la misión y visión de la DESAJ, razón por la cual debe propiciar espacios físicos ubicados en puntos estratégicos, de fácil acceso, con disponibilidad de transporte público, reconocimiento institucional, y demás.

Además, la DESAJ no cuenta con la cantidad suficiente de inmuebles propios o en comodato que permitan satisfacer las necesidades de ubicación de los despachos judiciales y/o dependencias administrativas, que le permita desarrollar las funciones propias que tienen asignadas dichas dependencias, tampoco se tiene prevista la adquisición de inmuebles con esa finalidad de manera inmediata, por cuanto esto supone una fuerte inversión y no se cuenta con el presupuesto para tal adquisición, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes.

Tal es el caso del Juzgado Promiscuo Municipal y sala de audiencias del municipio de San Luis descrito en el objeto referenciado en este estudio, el cual requiere de un bien inmueble que cuente con las características necesarias para la óptima prestación de servicio de Administración de Justicia como lo es, el acceso a personas con movilidad reducida, contar con una buena ubicación que sea accesible a los usuarios, tener buenos espacios para garantizar la labor de los funcionarios públicos, entre otros.

Los despachos que funcionarán en el citado inmueble son los siguientes:

DESPACHOS
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
SALA DE AUDIENCIAS
Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVOS QUE DISPONGA LA DESAJ

Teniendo en cuenta lo anterior y la no disponibilidad de recursos de la presente vigencia para la adquisición de sedes que permitan la ubicación de los despachos judiciales y la imposibilidad de obtener uno en comodato o tenencia, se deberá celebrar un contrato de arriendo que permita la ubicación del despacho descrito en el objeto del presente estudio, así como los despachos o sedes judiciales y/o administrativas que disponga la DESAJ.

Los bienes y/o servicios a adquirir con la presente contratación se encuentran contemplados en el Plan Anual de Adquisiciones de la presente vigencia fiscal.

De no mantener este inmueble en arrendamiento implicaría una afectación a la prestación del servicio allí brindado, puesto que la entidad tendría que buscar otro inmueble que cumpla con las condiciones técnicas requeridas para el funcionamiento de los despachos y/o sedes judiciales, lo cual incluye traslados, cierre temporal de los despachos, etc.; lo que conlleva indefectiblemente a incurrir en perjuicios económicos a la entidad al tener que pagar nuevos valores de cánones de arrendamiento al romper la continuidad y perder la preferencia, la cual no puede garantizar el dueño del inmueble quien podría arrendar con el sector privado por ser un sector altamente demandado, sin tener en cuenta los perjuicios que ello conllevaría para la DESAJ, razones más que suficientes para garantizar la continuidad y permanencia de este inmueble.

La DESAJ de conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015 y con las verificaciones y análisis específicos para el arrendamiento de bienes inmuebles, previstos en el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del mismo Decreto y como parte del presente estudio previo se precisó el estado jurídico del bien objeto del arrendamiento, en particular:

a. Verificación de linderos y cabida
b. Verificación del título jurídico sobre el bien, que permite al arrendador entregarlo en arrendamiento
c. Ausencia de cargas o limitaciones al uso del arrendamiento.
d. Folio de matrícula inmobiliaria
e. Ultimo pago de impuesto Predial
f. La valoración de los bienes y servicios complementarios a cargo del arrendador
g. Ultima colilla Pago de servicios públicos, igualmente, el arrendador no se encuentra en ninguna causal legal de inhabilidad o incompatibilidad o conflicto de intereses para suscribir el presente contrato, y se deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, en el contrato.

CAPÍTULO II
DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR
Artículo 2.2.1.2.1.4.11. SUBSECCIÓN 4 del Decreto 1082 de 2015

2.1 OBJETO

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 20 REAL Nº 19-45, CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 018-64490 EN EL MUNICIPIO DE SAN LUIS EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS DEL CITADO MUNICIPIO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ.

2.2 CLASIFICACIÓN EN EL UNSPSC:

Los bienes o servicios que la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Medellín requiere para el presente proceso de selección de contratista, se encuentran clasificados dentro del Plan de Adquisiciones de la entidad, según la siguiente codificación del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas - UNSPSC, como se indica a continuación:

Segmento	Familia	Clase	Descripción del producto
8000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

CAPÍTULO III
CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS
Artículo 2.2.1.2.1.4.11. SUBSECCIÓN 4 del Decreto 1082 de 2015

3. ESPECIFICACIONES DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR:

El arrendador entrega a título de arrendamiento a el arrendatario y este lo recibe a igual título, el bien inmueble ubicado en la carrera 20 Real Nº 19-45, del Municipio de San Luis en el Departamento de Antioquia, cuyos parámetros coinciden con la necesidad de la entidad, la cual está compuesta por las siguientes especificaciones:

La entidad tomará en arrendamiento el área ubicada en 1 piso, el cual tiene un área aproximada de 92.33 mts2. Para ser más detallado el análisis a continuación se incluye una especificación por piso del área aprovechable:

Piso	Área
1°	92.33mts2
Total área, cabida descrita en la matrícula inmobiliaria	92.33MTS2
Total área por cobrar*	92.33mts2

El inmueble cuenta actualmente con:

- 2 habitaciones
- 1 sanitario

Para efectos del pago servicios públicos los contratos de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración judicial son:

Servicio de energía: 10493359 EMP
Servicio de acueducto: 515000

Nota 1: Los datos anteriormente descritos podrán ser verificados con la presentación de la oferta económica y su respectivo anexo los cuales hacen parte integral del presente estudio.

Nota 2: Es pertinente aclarar que la descripción de los linderos del bien inmueble objeto del contrato se encuentra contenida en la escritura 4295 de 21-09-93 de la Notaría 3 de Medellín, lo cual se indica en el certificado de libertad y tradición que detalla la matrícula inmobiliaria Nº 018-64490 la cual hace parte integral del presente estudio.

Nota 3: Cabe resaltar que, como se indica en la oferta de arrendamiento, el pago de los servicios de energía y acueducto será asumidos por la DESAJ.

CAPÍTULO IV
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN
Artículo 2.2.1.2.1.4.11. SUBSECCIÓN 4 del Decreto 1082 de 2015

4.1. PRESUPUESTO OFICIAL:

El presupuesto que se estima suficiente para cubrir la necesidad que se plantea, resultado del análisis del estudio de precios de mercado, se estima en **TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS ($38.943.515,00) ML,** incluido IVA y demás impuestos de Ley.

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 contrato de prestación de servicios, conforme al estudio de estimación del valor del contrato, el contratista deberá cobrar los impuestos a que esté obligado según el régimen al que pertenezca. El contratista seleccionado deberá atender los requerimientos de retención por concepto de renta y retención por concepto de IVA, dependiendo del régimen en que se encuentre.

- ✓ **Estampillas.** Estampilla a favor del Politécnico Jaime Isaza Cadavid suma equivalente al 0.4% del valor del presente contrato antes de IVA, el cual se deducirá con cargo a cada uno de los pagos realizados a toda clase de contratos, ampliación de los mismos.

pedidos y facturas del valor a pagar de conformidad con la Ordenanza 16 del 1 de septiembre de 2009 expedida por la Asamblea Departamental de Antioquia, y la Ley 1320 del 13 de julio de 2009 y la Circular 263 del 2009.

- ✓ Las demás contribuciones de ley.

4.2. ANALISIS ECONOMICO DE LAS CONDICIONES DEL MERCADO SOBRE EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

La legislación colombiana actual, establece como obligación para las Entidades Estatales hacer un análisis del sector, el cual incluye un análisis de precios del mercado que otorgue elementos a la Entidad para determinar el valor de la contratación, entre otros beneficios; no obstante, es pertinente advertir previamente que, en el mercado se cuenta con un número muy limitado de inmuebles que puedan atender la necesidad de la entidad, por lo que con base en el fundamento jurídico que soporta la modalidad de selección de contratación, es necesario realizar la escogencia objetiva en términos de calidad y cumplimiento de lo requerido técnicamente.

Este análisis está regido principalmente por el Decreto 1082 de 2015, la Guía de Elaboración de Análisis de sector de Colombia Compra Eficiente y el Manual de Contratación de la Entidad.

Al hacer el análisis del mercado, se encontró al consultar las páginas de diversas inmobiliarias de Antioquia que no hay disponibilidad de casas, locales u oficinas adecuados para la prestación del servicio de la Administración de Justicia en el sector.

A pesar de ello, se cuenta con la oferta del bien inmueble que actualmente ocupa la Rama Judicial y que ofrece el espacio y las adecuaciones propias con características necesarias para la óptima prestación de servicio de Administración de Justicia como lo es, la ubicación idónea, accesibilidad, además de contar con espacios adecuados, para garantizar la adecuada atención a los usuarios y la labor de los funcionarios y empleados públicos, en cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal. Aunado a ello, el valor de la oferta no presenta variación alguna respecto del valor actual del canon de arrendamiento (con excepción de los incrementos que por disposición legal se deben realizar).

Teniendo en cuenta lo anterior, y en razón a que el contrato de arrendamiento suscrito sobre el mencionado inmueble está próximo a terminar, y atendiendo a que la prestación del servicio de Administración de Justicia se debe realizar de manera ininterrumpida, se hace necesario suscribir nuevamente un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 20 Real Nº 19-45 del municipio de San Luis, para la destinación que allí se tiene contemplada.

Teniendo en cuenta lo anterior, se hace imperioso suscribir el contrato con el arrendador sobre el bien inmueble que se describe a continuación:

Arrendador: ASOCIACION DE JUNTAS DE ACCION COMUNAL Y VIVIENDA COMUNITARIA – MUNICIPIO DE SAN LUIS, identificado con el Nit. 900.598.383-7.
Dirección del inmueble: CARRERA 20 REAL Nº 19-45

Matrícula inmobiliaria: Nº 018-64490
Destinación: FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS

La dirección registrada en la matrícula inmobiliaria es la que se describe a continuación:

1) CARRERA 20 19-45 ……LOCAL COMERCIAL

Para efectos del pago servicios públicos los contratos de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración judicial son:

Servicio de energía: 10493359 EPM
Servicio de acueducto: 515000

CAPITULO V
PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO, LUGAR, VALOR Y FORMA DE PAGO
Artículo 2.2.1.2.1.4.11. SUBSECCIÓN 4 del Decreto 1082 de 2015

5.1. PLAZO DE EJECUCIÓN:

La duración del presente contrato será de tres (3) años, ocho (8) meses y seis (6) días, contados a partir del 20 de noviembre de 2022 hasta el 25 de julio de 2026.

5.2. LUGAR DE EJECUCIÓN:

Municipio de San Luis, en el Departamento de Antioquia.

5.3. VALOR TOTAL:

Para todos los efectos legales y fiscales el valor de este contrato es la suma de **TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS ($38.943.515,00) ML,** incluido IVA y demás impuestos de Ley. Discriminados de la siguiente manera: Para la vigencia fiscal 2022 la suma de **UN MILLON DOSCIENTOS CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS ($ 1.204.136)** ML, incluido IVA y demás impuestos de Ley. Para la vigencia fiscal 2023 la suma de **DIEZ MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS PESOS ($10.572.900)** ML, incluido IVA y demás impuestos de Ley. Para la vigencia fiscal 2024 la suma de **DIEZ MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS PESOS ($10.572.900)** ML, incluido IVA y demás impuestos de Ley. Para la vigencia fiscal 2025 la suma de **DIEZ MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS PESOS ($10.572.900)** ML, incluido IVA y demás impuestos de Ley. Para la vigencia fiscal 2026 la suma de **SEIS MILLONES VEINTE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS ($6.020.679)** ML, incluido IVA y demás impuestos de Ley.

5.4. CANON MENSUAL

Para Los efectos legales y fiscales, el valor del canon mensual de este contrato, será la suma de **OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETENTA Y CINCO PESOS ($881.075) ML**

incluido IVA. Los pagos serán efectuados por mensualidades vencidas del mes que corresponda.

5.5. FORMA DE PAGO

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín, pagará al Arrendador, o a su orden, el canon de arrendamiento por mensualidades vencidas del mes que corresponda, para lo cual el contratista deberá adjuntar los siguiente:

- ✓ La certificación de cumplido a satisfacción del contrato expedido por la supervisora del contrato.
- ✓ La factura (si aplica) debidamente cargada en la plataforma Olimpia de SIIF Nación de acuerdo a la Circular 016 de Minhacienda y la plataforma SECOP II.
- ✓ El comprobante del pago de los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social y parafiscales (si aplica)

En todo caso el pago estipulado en el presente punto queda sujeto a los recursos que la Dirección General del Tesoro Nacional - Ministerio de Hacienda y Crédito Público sitúe a la Entidad.

Adicionalmente, se indica que todos los impuestos, retenciones y gastos que se causen por razón de la legalización y ejecución del contrato, son de cargo EXCLUSIVO del ARRENDADOR. Por lo tanto, los precios ofrecidos deberán contemplar tales conceptos.

Para proceder con el pago, la facturación deberá contener el soporte de documentos.

La DESAJ efectuará las retenciones que en materia tributaria tenga establecida la Ley y respecto de las cuales será su obligación efectuar la retención. En los demás casos, el contratista deberá cumplir con el pago de los impuestos, tasas o contribuciones que se deriven de la presente contratación. Deberán ser tramitadas por el ARRENDADOR, las devoluciones o exenciones a que crea tener derecho ante la respectiva Administración de Impuestos, sin generación de costos o responsabilidad alguna por parte de la DESAJ.

En el evento de que las facturas no estén correctamente diligenciadas o no se acompañen de los documentos exigidos como requisito para el pago, el término para el mismo sólo empezará a contar a partir de la fecha en que se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del ARRENDADOR y, las mismas, no generarán pago de intereses o compensación alguna por parte de la DESAJ.

Para la realización del pago derivado del presente contrato, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

El canon de arrendamiento se incrementará anualmente con base en el porcentaje establecido por el Gobierno Nacional en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año anterior. El incremento del IPC se debe realizar teniendo en cuenta la ocupación inicial del inmueble en el evento de continuar con el contrato a partir de la siguiente fecha:

Fecha a partir de la cual se aplica el incremento del IPC: 20/09/2023.

RELACION DE PAGOS

VIGENCIA 2022		
Pago 1	20 de noviembre al 30 de noviembre 2022	$ 323.061
Pago 2	1 de diciembre al 31 de diciembre 2022	$ 881.075
TOTAL		$ 1.204.136

VIGENCIA 2023		
PAGO 1	1 de enero al 31 de enero 2023	$ 881.075
PAGO 2	1 de febrero al 28 de febrero 2023	$ 881.075
PAGO 3	1 de marzo al 31 de marzo 2023	$ 881.075
PAGO 4	1 de abril al 30 de abril 2023	$ 881.075
PAGO 5	1 de mayo al 31 de mayo 2023	$ 881.075
PAGO 6	1 de junio al 30 de junio 2023	$ 881.075
PAGO 7	1 de julio al 31 de julio 2023	$ 881.075
PAGO 8	1 de agosto al 31 de agosto 2023	$ 881.075
PAGO 9	1 de septiembre al 30 de septiembre 2023	$ 881.075
PAGO 10	1 de octubre al 31 de octubre 2023	$ 881.075
PAGO 11	1 de noviembre al 30 de noviembre 2023	$ 881.075
PAGO 12	1 de diciembre al 31 de diciembre 2023	$ 881.075
TOTAL		$10.572.900

VIGENCIA 2024		
PAGO 1	1 de enero al 31 de enero 2024	$ 881.075
PAGO 2	1 de febrero al 29 de febrero 2024	$ 881.075
PAGO 3	1 de marzo al 31 de marzo 2024	$ 881.075
PAGO 4	1 de abril al 30 de abril 2024	$ 881.075
PAGO 5	1 de mayo al 31 de mayo 2024	$ 881.075
PAGO 6	1 de junio al 30 de junio 2024	$ 881.075
PAGO 7	1 de julio al 31 de julio 2024	$ 881.075

PAGO 8	1 de agosto al 31 de agosto 2024	$ 881.075
PAGO 9	1 de septiembre al 30 de septiembre 2024	$ 881.075
PAGO 10	1 de octubre al 31 de octubre 2024	$ 881.075
PAGO 11	1 de noviembre al 30 de noviembre 2024	$ 881.075
PAGO 12	1 de diciembre al 31 de diciembre 2024	$ 881.075
TOTAL		$10.572.900

VIGENCIA 2025		
PAGO 1	1 de enero al 31 de enero 2025	$ 881.075
PAGO 2	1 de febrero al 28 de febrero 2025	$ 881.075
PAGO 3	1 de marzo al 31 de marzo 2025	$ 881.075
PAGO 4	1 de abril al 30 de abril 2025	$ 881.075
PAGO 5	1 de mayo al 31 de mayo 2025	$ 881.075
PAGO 6	1 de junio al 30 de junio 2025	$ 881.075
PAGO 7	1 de julio al 31 de julio 2025	$ 881.075
PAGO 8	1 de agosto al 31 de agosto 2025	$ 881.075
PAGO 9	1 de septiembre al 30 de septiembre 2025	$ 881.075
PAGO 10	1 de octubre al 31 de octubre 2025	$ 881.075
PAGO 11	1 de noviembre al 30 de noviembre 2025	$ 881.075
PAGO 12	1 de diciembre al 31 de diciembre 2025	$ 881.075
TOTAL		$10.572.900

VIGENCIA 2026		
PAGO 1	1 de enero al 31 de enero 2026	$ 881.075
PAGO 2	1 de febrero al 28 de febrero 2026	$ 881.075
PAGO 3	1 de marzo al 31 de marzo 2026	$ 881.075
PAGO 4	1 de abril al 30 de abril 2026	$ 881.075
PAGO 5	1 de mayo al 31 de mayo 2026	$ 881.075
PAGO 6	1 de junio al 30 de junio 2026	$ 881.075
PAGO 7	1 de julio al 25 de julio 2026	$ 734.229
TOTAL		$ 6.020.679

CAPITULO VI
CERTIFICADO DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN
Artículo 2.2.1.2.1.4.11. SUBSECCIÓN 4 del Decreto 1082 de 2015

6.1. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El valor estimado para el presente contrato se encuentra financiado mediante la Ley General de Presupuesto de la Nación, así:

CDP					
No.	**Fecha expedición**	**Rubro**	**Recurso**	**Unidad Ejecutora**	**Valor**
91122	2022-10-07	A-02-02-02-007-002	16	27-01-08-002	$1.204.136
Radicado: 1-2022-069932 y 1-2022-072630 por el cual se autoriza las vigencias futuras 2023,2024,2025 Y 2026					$ 37.739.379

CAPITULO VII
SUPERVISIÓN Y OBLIGACIONES

7.1. SUPERVISIÓN:

La supervisión del contrato estará a cargo de la **DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL**, a través de la Coordinador (a) del Área Administrativa **ANA CRISTINA RESTREPO DUQUE**, o quien haga sus veces, quien designará un apoyo a la supervisión, para coadyuvar el seguimiento y la vigilancia de las obligaciones establecidas en el presente contrato.

Nota: El apoyo a la supervisión del contrato se designará a un servidor del área administrativa, mediante comunicación del supervisor (Coordinador (a) del Área Administrativa, o quien haga sus veces). Lo anterior en los términos establecidos en el Manual de Contratación de la Entidad o la que la modifique o remplace y demás normas que regulan el tema de supervisión.

7.2. OBLIGACIONES:

7.2.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

1. Cumplir con los requisitos de legalización del presente contrato, a más tardar dentro del día hábil siguiente después de suscrita la minuta del contrato.
2. Firmar el contrato electrónicamente en SECOP II, a más tardar dentro de un (01) día hábil siguiente a la adjudicación del contrato a través de SECOP II.
3. Diligenciar el formato beneficiario de cuenta de la Dirección Ejecutiva Seccional y aportar la certificación bancaria expedida por la respectiva entidad bancaria, donde se indique que la cuenta (ahorro o corriente) en la cual se le consignaran los pagos, se encuentra activa.
4. Cumplir con el objeto del contrato de manera responsable, eficiente y eficaz.
5. Entregar el inmueble dado en arrendamiento en la fecha convenida en el contrato.
6.Garantizar los servicios ofrecidos de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en la oferta final, la cual hace parte integral del presente contrato.
7. Presentar oportunamente la factura, junto con certificado de cumplimiento de las obligaciones expedido por el supervisor del contrato y la planilla de pagos de los aportes al

sistema de seguridad social y parafiscales, si aplica, así como dar cumplimiento a las políticas y condiciones establecidas por SIIF NACIÓN, a través de la Circular Externa 016 "Proceso de Recepción de Facturas Electrónicas de Venta, Notas Débito y Notas Crédito" a efectos de realizar el pago oportuno por parte de la entidad, si aplica.
8. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la Dirección Ejecutiva Seccional a través del supervisor del contrato.
9. Proceder con la liquidación del contrato dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación.
10. El contratista deberá publicar en la plataforma del SECOP II las facturas y demás documentos que se deriven del mismo contrato, las cuales deben ser revisadas previamente por el supervisor del contrato, además de realizar todas las actuaciones en forma oportuna, que exija la misma.
11. Presentar e efectos de realizar el primer pago, RUT ACTUALIZADO bajo las siguientes condiciones de código de actividades económicas:
1. 0090 - Rentista de capital.
2. 6810- Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
3. 6820- Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución x contrato.
Nota: El arrendador debe contar con alguna de estas tres actividades, según la que aplique a su régimen y tipo de contribuyente.
12. Entregar a paz y salvo al momento de su ocupación, el inmueble con los servicios públicos domiciliarios (agua, luz, alcantarillado, este último, en caso de que el inmueble a arrendar lo haya tenido).
13. Informar oportunamente al ARRENDATARIO cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la ley.
14. Poner a disposición del ARRENDADOR la información necesaria para el desarrollo de las actividades que se requiera ejecutar.
15. Las demás obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato.

7.2.2. OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL:

1. Verificar los documentos para la legalización del contrato.
2. Diligenciar el contrato electrónico en el portal Secop II para la firma del contratista
3. Pagar el valor del canon mensualmente.
4. Elaborar, suscribir y publicar en SECOP II el acta de inicio, a través de la supervisión del contrato.
5. Revisar y aprobar el pago de las facturas presentadas por el contratista en el portal electrónico SECOP II y el sistema OLIMPIA, una vez cumpla con la entrega de todos los documentos requeridos para el pago, si aplica.
6. Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario inicial declaran haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce del mismo, sobre el cual se dejara constancia en acta que suscriban las partes.
7. Efectuar la supervisión del presente contrato.

7.2.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL SUPERVISOR Y APOYO A LA SUPERVISIÓN:

1. 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.

2. Controlar, exigir, prevenir, colaborar y verificar la ejecución y cabal cumplimiento de las obligaciones del arrendatario y del arrendador del inmueble.
3. Mantener permanente comunicación con el arrendatario del inmueble y con la Unidad de Asistencia Legal para coordinar y garantizar la correcta ejecución del contrato.
4. Velar porque el arrendador presente la factura y cuenta de cobro, según corresponda y la planilla de pago de seguridad social para el pago del canon de arrendamiento.
5. Informar al Director Ejecutivo Seccional, cualquier incumplimiento y los inconvenientes surgidos con el arrendador del inmueble que puedan afectar la correcta ejecución del contrato.
6. Solicitar concepto jurídico, Área de Asistencia Legal, para la toma de decisiones cuando fuese necesario.
7. Generar el certificado de cumplimiento de obligaciones para el pago, una vez el arrendador acredite los requisitos para tales efectos**.**
8. Proyectar el acta de liquidación a la finalización del contrato**.**
9. Remitir al Grupo de Contratación de la Dirección Seccional, al finalizar la etapa de ejecución, debidamente organizada y foliada, la carpeta que contenga la documentación en original, y en general la información que se produzca con ocasión de la ejecución contractual, con el fin de ser incorporada al expediente contractual.
10. Remitir oportunamente los documentos soporte al Grupo de Ejecución Presupuestal del Área Financiera, para el trámite del pago, observando los calendarios financieros establecidos, en especial los de fin de la vigencia**.**
11. Mantener permanente comunicación con el arrendador para coordinar y garantizar la correcta ejecución del contrato**.**
12. Las demás que establezca el manual de contratación, la Ley y demás normas concordantes.

CAPITULO VIII

8. SEGUROS, DERECHOS E IMPUESTOS:

El contratista pagará todos los impuestos, derechos, tasas y similares que se deriven del contrato y por lo tanto la omisión en el pago será de su absoluta responsabilidad. Deberá pagar además todos los seguros, derechos e impuestos que sean exigidos por el gobierno o entidades públicas, bajo cuya jurisdicción se realicen la prestación del servicio y que estén vigentes al momento del cierre de la contratación y apertura de las propuestas.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Medellín, a través del Área Financiera, deducirá con cargo a cada uno de los pagos realizados a toda clase de contratos, ampliación de los mismos, pedidos y facturas del valor a pagar por concepto de la **Estampilla Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid** una suma equivalente al 0.4% del valor antes de IVA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1320 del 13 de julio de 2009, la Ordenanza 062 del 19 de Diciembre de 2014 y la Ordenanza 16 del 01 de septiembre de 2009 expedidas por la Asamblea Departamental de Antioquia

CAPITULO IX

9. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES.

La exigencia de garantías no es obligatoria en la contratación directa y en el proceso de selección de mínima cuantía y en la adquisición en Grandes Superficies. La justificación para exigir o no garantías debe estar en los estudios y documentos previos. (Decreto 1082 de 2015, artículos 2.2.1.2.1.4.5. y 2.2.1.2.1.5.4).

Ahora, de conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con las demás normas, por la modalidad de la contratación, cuantía, y plazo, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Medellín, ha considerado que es necesario tipificar, analizar y asignar riesgos inherentes y previsibles.

Se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993.

La Entidad realizó el ejercicio de previsibilidad ordenado por las normas ya mencionadas, el cual tuvo en consideración adicionalmente lo dispuesto en Documento CONPES sobre Riesgo Previsible en el Marco de la Política de Contratación Pública expedido por el Consejo Nacional de Política Económica y Social del Departamento Nacional de Planeación y los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

En el ejercicio de previsibilidad se analizaron aspectos tales como la naturaleza del contrato, el plazo de ejecución, las obligaciones a cargo del contratista, el bien a arrendar; así como los demás aspectos enunciados en el estudio del sector, entre otros.

Como resultado del ejercicio de previsibilidad, la Entidad determinó los siguientes riesgos partiendo de las características propias de la naturaleza del proceso y del contrato que de él se derive, así como las condiciones generales del bien y servicios a adquirir, así como el plazo, forma de pago, entre otro:

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	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	Externo	Ejecución	Riesgo operacional	Incumplimiento en el uso del bien contratado ante problemas de infraestructura o locativos que impidan el desempeño de la misión de la entidad arrendataria.	Incumplimiento del contrato	1	5	6	Riesgo alto	Contratista-	La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Medellín, dará aplicación a las herramientas (multas, clausula penal, sanciones, y demás establecida en las normas concordantes), tendientes a hacer efectivo el cumplimiento del objeto contractual, preceptos establecidos en el contrato y normatividad aplicable.	1	1	2	Bajo	NO	Contratista	Inicio del contrato	Duración del contrato	Revisión por parte del supervisor y apoyo a la supervisión	Durante la ejecución del contrato y hasta su terminación

2	General	Externo	Ejecución	Riesgo Regulatorio	Las variaciones en la legislación tributaria, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes, las modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial y cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la propuesta	Los efectos favorables o desfavorables de las variaciones en la legislación tributaria. Variación en las condiciones del contrato	2	2	2	Riesgo bajo	Contratista- - Entidad	La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Medellín se ajustará a los lineamientos que en esta materia expida el Gobierno Nacional.	1	1	1	Riesgo bajo	SI	Contratista- - Entidad	Inicio del contrato	Liquidación del contrato.	Revisión por parte del supervisor y apoyo a la supervisión	Durante la ejecución del contrato y hasta su terminación
3	Especifico	Externo	Ejecución	Riesgo Operacional	Causación de daños estructurales o deterioros durante la duración del contrato	Afectación del contrato, exigibilidad de garantías y requerimientos continuos al contratista	1	5	6	Riesgo alto	Contratista-	La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Medellín, dará aplicación a las herramientas (multas, clausula penal, sanciones, y demás establecida en las normas concordantes), tendientes a hacer efectivo el cumplimiento del objeto contractual, preceptos establecidos en el contrato y normatividad aplicable.	1	1	1	Bajo	NO	Contratista	Inicio del contrato	Liquidación del contrato	Revisión por parte del supervisor y apoyo a la supervisión	Durante la ejecución del contrato y hasta su terminación

4	General	Externo	Ejecución	Riesgos sociales o políticos	Incumplimiento a las obligaciones suscritas en el contrato, por situaciones sanitarias del país	Demoras en la prestación del servicio	2	2	2	Riesgo Bajo	Contratista	Aceptar y reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento, adoptando las medidas de bioseguridad y las demás establecidas en la normatividad vigente	1	1	1	Moderado	SI	Contratista	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Revisión por parte del supervisor y apoyo a la supervisión Supervisor	Durante la ejecución del contrato y hasta su terminación
5	General	Externo	Ejecución	Riesgos sociales o políticos	Perturbación de la tenencia del inmueble, contingencias por créditos insolutos del arrendador y actos o hechos que se deriven de la culpa del arrendador, sentencias judiciales	Demoras en la prestación del servicio e Incumplimiento de las obligaciones contractuales	2	5	6	Riesgo Alto	Contratista	Aceptar y reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento, adoptando las medidas legales necesarias que permitan garantizar la no materialización del mismo	1	1	1	Riesgo Bajo	SI	Contratista	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Revisión por parte del supervisor y apoyo a la supervisión	Durante la ejecución del contrato y hasta su terminación
6	General	Externo	Ejecución	Riesgos sociales o políticos	Variación en los tiempos establecidos para el uso del bien o condiciones fácticas que impidan el uso del mismo en los tiempos establecidos o se presente de manera defectuosa.	Demoras en la prestación del servicio e Incumplimiento de las obligaciones contractuales	2	5	6	Riesgo Alto	Contratista	Aceptar y reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento, adoptando las medidas legales necesarias que permitan garantizar la no materialización del mismo.	1	1	1	Riesgo Bajo	SI	Contratista	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Revisión por parte del supervisor y apoyo a la supervisión	Durante la ejecución del contrato y hasta su terminación

7	Especifico	Externo	Ejecución	Riesgo Operacional	Responsabilidad civil y extracontractual	Cubrir la responsabilidad civil frente daños ocasionados a terceros, instalaciones y/o equipos, derivados de la ejecución del contrato	2	2	2	Riesgo bajo	Contratista-	La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Medellín, dará aplicación a las herramientas (multas, clausula penal, sanciones, y demás establecida en las normas concordantes), tendientes a hacer efectivo el cumplimiento del objeto contractual, preceptos establecidos en el contrato y normatividad aplicable.	1	1	1	Bajo	NO	Contratista	Inicio del contrato	Tiempo de ejecución del contrato.	Revisión por parte del supervisor y apoyo a la supervisión	Durante la ejecución del contrato

CAPITULO X
Artículo 2.2.1.2.1.4.11. SUBSECCIÓN 4 del Decreto 1082 de 2015

10. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACION Y FUNDAMENTOS JURIDICOS

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio, mediante los cuales se reglamentan la Contratación Directa modalidad de escogencia del contratista, específicamente contratación directa para el arrendamiento de inmuebles.

En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebrarán por el término estrictamente indispensable.

Por lo anterior, está facultada la entidad para contratar directamente el arrendamiento con la persona natural o jurídica que se encuentre en la capacidad de arrendar el inmueble que cumpla con las características técnicas requeridas por la Entidad.

CAPÍTULO XI

11. POLÍTICAS DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SG-SST):

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1072 de 2015 y en el Acuerdo No. PSAA 16-10560 de agosto 11 de 2016, "Por el cual se adoptan las Políticas para el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Rama Judicial, y se deroga el Acuerdo No. 2333 de 2004"; se dispone que para los efectos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST, los proveedores y contratistas deben cumplir frente a sus trabajadores o subcontratistas, con las responsabilidades del Decreto 1072 de 2015, Libro 2, Parte 2,Título 4, Capítulo 6; además, con la suscripción del contrato, se compromete para con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo que esté vigente en la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, lo que significa la participación activa en las actividades programadas, capacitaciones, jornadas de salud, y atención a los requerimientos que se hagan a través de la Coordinación del Grupo de Bienestar, Seguridad y Salud en el Trabajo; con el fin de proteger la seguridad y la salud de los funcionarios y empleados de la Rama Judicial en sus sitios de trabajo, de los contratistas, subcontratistas y visitantes, así como la identificación, prevención, intervención y mitigación de los riesgos laborales relacionados con lesiones y enfermedades.

CAPÍTULO XII

12. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL DE LA RAMA JUDICIAL: En cumplimento a los dispuesto en el Acuerdo No. PSAA14-10160 de junio 12 de 2014, proferido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, y por medio del cual se adopta el Plan

de Gestión Ambiental de la Rama Judicial, el CONTRATISTA seleccionado deberá cumplir con los criterios ambientales basados en la política del SIGCMA y los objetivos ambientales de la Rama Judicial, así como los requerimientos normativos de carácter nacional, departamental y municipal.

CAPÍTULO XIII

13. CONTRATO ELECTRÓNICO:

El contrato producto del presente proceso de selección, se firmará de forma electrónica a través de la plataforma transaccional Secop II, **siguiendo la guía para hacer la gestión contractual en el Secop II de Colombia Compra Eficiente**.
*(*https://www.colombiacompra.gov.co *).*

Para el efecto, se entiende que el contratista acepta las condiciones establecidas en los documentos y estudios previos y en el clausulado de contrato, el cual hace parte integral del contrato que se acepta en el Secop II, de conformidad con lo establecido por Colombia Compra Eficiente:

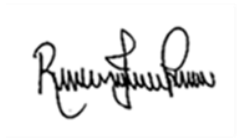
"La Plataforma del SECOP II maneja para los Procesos de Contratación y los contratos celebrados la firma electrónica.

El SECOP II se rige por las normas del Sistema de Compra Pública y por aquellas que rigen el comercio electrónico, de esta manera dentro de la plataforma quien se inscribe obtiene una firma electrónica con su usuario y contraseña, el cual es personal e intransferible, y obliga por medio de esta firma a quien suscriba el contrato, o a la persona a la que el firmante representa.

*La firma electrónica que manejan los usuarios del SECOP II cumple con los requisitos de confiabilidad de las firmas electrónicas exigidos por el Decreto 2364 de 2012 artículo 4, como que los datos de creación de la firma corresponden exclusivamente al firmante y es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma gracias al sello de tiempo de la plataforma". (*https://www.colombiacompra.gov.co *).*

Medellín, noviembre 18 de 2022

ANA CRISTINA RESTREPO DUQUE
Coordinadora Área Administrativa



RAFAEL ISAZA PÉREZ
Profesional adscrito al Área de Asistencia Legal



ASTRID ARELLY TORRES MARIN
Profesional adscrito al Área Financiera