ANÁLISIS DEL SECTOR

Proceso de Selección Contratación Directa No. 74 - 2024

Objeto Contractual: *"Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena – Bolívar, el arrendamiento de un inmueble en el municipio de Margarita, para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Margarita - Bolívar."*

A través del presente documento, se desarrolla el ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, que establece que le corresponde a la Entidad efectuar el análisis económico del sector de servicios al cual pertenece la necesidad que se pretende satisfacer.

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. Económico

En el presente proceso de selección de contratista, el objeto contractual hace parte del sector terciario de la economía.

El sector terciario, es aquel que se encarga de las actividades de comercio, servicios y transporte. A diferencia de los sectores primario y secundario, el sector terciario no se encarga de producir sino de ofrecer y distribuir productos. Por este motivo, se le conoce como el sector del servicio.

"El sector terciario está compuesto de las partes "blandas" de la economía, es decir, las actividades de las empresas terciarias son en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.

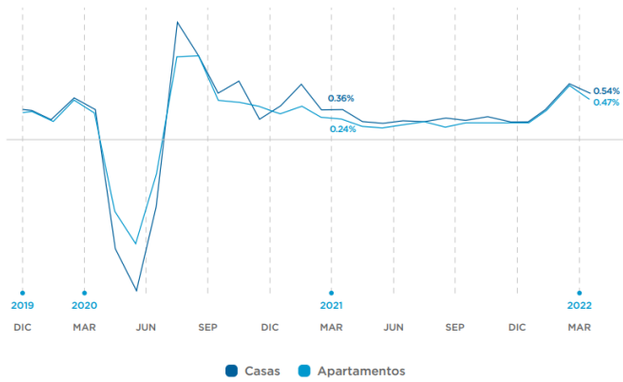
Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros. Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

- Gobierno
- Salud/hospitales
- Eliminación de desechos
- Educación
- Banca
- Seguros
- Servicios financieros
- Servicios legales
- Medios de comunicación
- Ventas al por menor
- Casinos
- Turismo
- Franquicias
- **Inmobiliarias**
- Seguridad
- Hotelería
- Telecomunicaciones
- Transporte

- Comunicación
- Mercadeo

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y bienes y el acceso a la información."[1]

En el sector inmobiliario, en especial bajo la modalidad de arriendo, según informe de la Cámara Colombiana de Comercio Electrónico[2], y Ciencuadras.com, determinaron el comportamiento de dicho sector en el primer trimestre de 2023, y que de acuerdo al indicador de volatilidad de los precios de arrendamiento para los diferentes inmuebles a nivel nacional ELRI, evidenció un ligero repunte en la variación anual de los cánones de arrendamiento: los apartamentos aumentaron 3.2% y las casas, 3.6%. Estas cifras lucen significativamente mayores a las lecturas de marzo del año anterior. Esto apoya la idea de una aceleración en el crecimiento del valor de los cánones de arrendamiento en lo corrido de 2023.



Al ver en detalle el ELRI de marzo, en las principales ciudades que lo componen persisten los incrementos anuales, tanto para el segmento de casas como para el de apartamentos.

Cartagena (7.1%), Barranquilla (4.3%) y Bogotá (4.2%) resaltan por su mayor crecimiento anual en el valor de los cánones de arrendamiento en casas. Mientras que, para apartamentos, destacan Barranquilla (4%), Bogotá y Otras (3.5%).

[1] MONTOYA P. JUAN PABLO. ACTIVIDADES TERCIARIAS. Sitio web consultado el día 10-03-2010: https://www.actividadeseconomicas.org/2012/02/actividades-terciarias.html?m=1

	Ciudades	Índice Mar-21	Índice Feb-22	Índice Mar-22	Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
CASAS	Barranquilla	109.3	113.4	114.0	0.6	4.3	
	Bogotá	104.8	108.6	109.2	0.5	4.2	
	Bucaramanga	104.8	107.2	107.7	0.5	2.8	
	Cali	107.1	110.4	110.9	0.5	3.5	
	Cartagena	98.2	104.6	105.2	0.6	7.1	
	Medellín	109.5	112.8	113.6	0.7	3.8	
	Otras	106.9	110.3	110.7	0.4	3.6	
	Total	**107.1**	**110.4**	**111.0**	**0.5**	**3.6**	
APARTAMENTOS	Barranquilla	107.2	111.1	111.4	0.3	4.0	
	Bogotá	106.2	109.3	109.8	0.5	3.5	
	Bucaramanga	104.6	107.1	107.5	0.4	2.7	
	Cali	107.4	110.4	110.9	0.4	3.2	
	Cartagena	103.5	106.9	107.1	0.2	3.5	
	Medellín	108.5	111.1	111.6	0.5	2.8	
	Otras	106.4	109.4	109.9	0.5	3.3	
	Total	**107.0**	**109.9**	**110.4**	**0.5**	**3.2**	

1.2. ASPECTOS TÉCNICOS DE LA NECESIDAD PARA ADELANTAR PROCESO DE CONTRATACIÓN

El Consejo Superior de la Judicatura, es un organismo creado por la Constitución Nacional de 1991, según los artículos 254 a 257 y en el Título IV de la Ley 270 de 1996, que integra la Rama Judicial del Poder Público, con autonomía patrimonial y se encarga del gobierno y la administración integral de la Rama Judicial, en aspectos tales como la reglamentación de la ley, la planeación, programación y ejecución del presupuesto, la administración del talento humano a través de la carrera judicial, la elaboración de listas de candidatos a los cargos de magistrado de la Corte Suprema de Justicia y del Consejo de Estado, adelanta programas de formación y capacitación para los servidores de la Rama Judicial , controla el rendimiento de los despachos judiciales, fija la división del territorio para efectos judiciales, ubica, redistribuye y fusiona despachos judiciales, crea, suprime, fusiona y traslada cargos, suministra sedes y elementos a los despachos judiciales, lleva el control de desempeño de los funcionarios y empleados para garantizar el ejercicio legal de la profesión de abogado.

La Dirección Ejecutiva de la Administración Judicial es el órgano técnico y administrativo que tiene a su cargo la ejecución de las actividades administrativas de la Rama Judicial, con sujeción a las políticas y decisiones del Consejo Superior de la Judicatura.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena – Bolívar, tiene a su cargo los despachos judiciales y sedes administrativas en la ciudad de Cartagena, Municipios del Departamento de Bolívar y el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina debe garantizar el adecuado suministro de bienes y servicios que permitan garantizar la prestación del servicio de acceso a la justicia de manera oportuna y en las mejores condiciones, asimismo deberá garantizar el adecuado manejo de los recursos velando por su correcta aplicación o utilización en cumplimiento de los principios y postulados contenidos en la Ley 270 de 1996, Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

El Propósito fundamental del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial es orientar las actividades de esta Rama específica del poder público al cumplimiento de su objetivo misional de promover el acceso, la eficacia, la eficiencia, la calidad,

la confianza visibilidad y transparencia, la autonomía y el fortalecimiento institucional en la administración de Justicia en el país, así como entender y atender, en colaboración armónica con otros poderes del Estado, la solución de conflictos y el cumplimiento en forma integral de los fines de la Justicia para la sociedad.

Así, las actividades propias de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en Bolívar deben enmarcar su gestión en dicho Plan y su cumplimiento deberá dirigirse al esfuerzo de una administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento.

De igual forma, los procesos contractuales deben estar orientados al cumplimiento de los objetivos, metas, políticas, estrategias, programas y proyectos enmarcados por el Plan Sectorial de Desarrollo, por lo que, para efectos de contribuir al logro de los objetivos propuestos, se elabora el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

Corresponde a esta instancia administrativa, brindar al Consejo Seccional de la Judicatura de Bolívar, Tribunal Superior de Cartagena, Tribunal Contencioso Administrativo de Bolívar, despachos judiciales de la Rama Judicial de Bolívar, los despachos judiciales del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y a todas las dependencias del área administrativa de esta misma Dirección, el apoyo logístico necesario para el cumplimiento de sus funciones.

Para el desarrollo de las actividades misionales, administrativas y demás operativas y en cumplimento de los objetivos corporativos, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena, requiere celebrar a través de la modalidad de contratación Directa un contrato de arrendamiento de inmueble para el desarrollo de las funciones de los empleados y funcionarios del Juzgado 01 Promiscuo Municipal en el municipio de Margarita, Bolívar, razón por la cual se deben brindar las herramientas necesarias y proveer las instalaciones y el suministro oportuno de los bienes o elementos necesarios para el desempeño laboral y ejecución de las labores diarias de los funcionarios y empleados.

El contrato de arrendamiento a través de la modalidad de contratación directa es requerido toda vez que, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena no cuenta actualmente con inmuebles propios que reúnan las condiciones arquitectónicas, de localización, seguridad y espacio, para el cumplimiento de las funciones de administrar justicia del Juzgado 01 Promiscuo Municipal en el municipio de Margarita, Bolívar, mediante la aplicación de procesos y procedimientos orales eficientes y de despachos con salas de audiencias, que permitan una intercomunicación ágil, un diálogo fluido del juez con las partes, razón por la cual se hace necesario arrendar un bien inmueble para adecuar las oficinas que permitan el funcionamiento del juzgado mencionado, que reúna las mejores condiciones arquitectónicas, de localización, seguridad y mayor espacio para áreas destinadas para el cumplimiento de las funciones de administrar justicia del juzgado, a partir del (05) cinco de diciembre de 2024 hasta el (31) treinta y uno de octubre de 2025. Por lo tanto, se hace necesario adelantar el correspondiente proceso contractual para alcanzar el fin propuesto.

La Nación – Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena – Bolívar, viene celebrando de manera ininterrumpida contratos de arrendamiento con la señora ROSANGEL RAPALINO ORLANDO, sobre el inmueble ubicado en la calle 3 # 3 - 123 cabecera del

municipio de Margarita, Departamento de Bolívar, destinado para el arrendamiento del inmueble donde funciona el Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Margarita – Bolívar.

Teniendo en cuenta lo anterior, se hace necesario la continuidad del arrendamiento del bien inmueble en mención, para el debido funcionamiento del JUZGADO 01 PROMISCUO MUNICIPAL DE MARGARITA - BOLIVAR, siendo esté, la opción más adecuada para asegurar la continuidad de las actividades judiciales.

Es de indicar que la entidad, cuenta con modelo arquitectónico para los despachos judiciales, los cuales establecen los requisitos técnicos para su implementación:

REQUERIMIENTOS TÉCNICOS
ESPACIALES

ÁREA PROMEDIO: ENTRE 65 Y 100 M2
BARANDA ATENCIÓN AL PÚBLICO
ESTACIONES DE TRABAJO 3 A 5
ZONA DE ARCHIVO: ARCHIVO RODANTE Y ESTANTERIAS
OFICINA DEL JUEZ: INDEPENDENCIA Y PRIVACIDAD

CONFORT

ILUMINACION: LUZ NATURAL Y ARTIFICIAL
VENTILACION: NATURAL Y/O MECANICA
ASOLEACION: ORIENTACION NORTE/SUR
VISTA: CERCANA Y/O LEJANA

TECNOLÓGICOS

RED DE CABLEADO ESTRUCTURADO: VOZ Y DATOS

SEGURIDAD:

CONTROL ACCESOS
CIRCULACION INDEPENDIENTE PARA REOS

ESPECIFICACIONES DE MATERIALES

LARGA DURACIÓN
BAJO COSTO
MÍNIMO MANTENIMIENTO
ARQUITECTURA BIOCLIMATICA
AUSTERIDAD
FACIL CONSECUCIÓN
USO COMUN REGIÓN.

2. REFERENCIAS LEGALES

De lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, artículo 2 literal b), el Consejo Superior de la Judicatura, está definida como una de las entidades para los efectos del estatuto General de la Contratación Pública.

Por ello, en su artículo 32 establece que "*Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere*

el presente estatuto, previstos en el ***derecho privado*** *o en disposiciones especiales,* ***o derivados de la autonomía de la voluntad****…"* (Negrillas fuera del texto).

En ese mismo sentido, el artículo 13 y 40 de la misma ley, regula lo siguiente:

"Artículo 13

Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y ***civiles pertinentes****, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley*
(…)

Artículo 40.

Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración." (Negrillas fuera del Texto).

Asimismo, la Ley 1150 de 2007, establece que el arrendamiento de bienes inmuebles en donde participa como una de las partes contratantes, sea sometido a la modalidad de contratación directa en el literal "i" del numeral 2 del artículo 4:

"ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

(…)

4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

(…)

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece las reglas por medio de la cual debe sujetarse la modalidad de contratación estatal:

"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."

Al hacer referencia la Ley 80 de 1993 en las disposiciones civiles pertinentes, es de mencionar que el contrato de arriendo, se encuentra regulado en el artículo 1973 del Código Civil como aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce.

Acorde con lo que se determina en el artículo 1982 del Código Civil, son obligaciones del contrato de arriendo de bienes inmuebles: la entrega al arrendatario del bien; el mantener el bien en buen estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce de este, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del Código Civil.
Si la molestia proviene de terceros que pueden justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988, podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en el caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiere arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio de la renta.

El artículo 2008 del Código Civil, establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

El artículo 1974 de la misma codificación, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

3. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

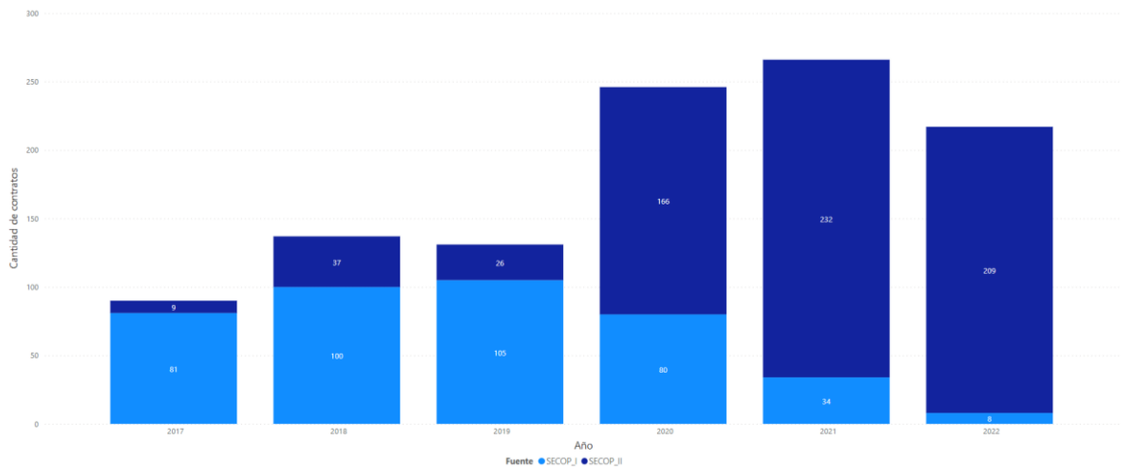
La entidad, ha venido contratado el arriendo del bien inmueble con la señora ROSANGEL RAPALINO ORLANDO, para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de **Margarita,** desde años anteriores:

No	PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR
1	CD 47-2023	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena	Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal en el municipio de Margarita	$ 9.245.715
2	CD 57-2022	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena	Arrendamiento de un inmueble en el municipio de Margarita, para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Margarita	$ 8.715.164
3	CD 31-2021	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE EN EL MUNICIPIO DE MARGARITA	$ 8.152.772

		Judicial de Cartagena		
4	CD 49-2020	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MARGARITA	$ 7.954.112

De la consulta realizada en el Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente, se constató que entidades estatales, desde el año 2018 hasta el 2021, han realizado arriendos de bienes inmuebles para ubicar las instalaciones de sus sedes:

Año	2017			2018			2019			2020	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8013 - Servicios inmobiliarios	90	$ 9.316.480.104	7,11%	135	$ 11.955.521.251	9,13%	131	$ 13.195.523.403	10,07%	244	$ 60.888.141.25
Total	**90**	**$ 9.316.480.104**	**7,11%**	**135**	**$ 11.955.521.251**	**9,13%**	**131**	**$ 13.195.523.403**	**10,07%**	**244**	**$ 60.888.141.25**



En cuanto a otras entidades públicas, se puede evidencia tanto en SECOP I y II no ha habido registro alguno de arriendo de bienes inmuebles en el municipio de Margarita.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

En virtud de lo consagrado en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11, para arrendar un bien inmueble, se deben: "*verificar las condiciones de mercado inmobiliario en la ciudad en la que requiere el inmueble",* en particular el municipio de **Margarita.**

El arriendo de bienes inmuebles se encuentra clasificado dentro de las actividades terciarias o sector de servicios en el campo de la economía.

"El sector terciario está compuesto de las partes "blandas" de la economía, es decir, las actividades de las empresas terciarias son en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.

Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros. Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

Gobierno - Salud/hospitales - Eliminación de desechos – Educación – Banca – Seguros - Servicios financieros - Servicios legales - Medios de comunicación - Ventas al por menor – Casinos – Turismo – Franquicias – INMOBILIARIAS – Seguridad – Hotelería – Telecomunicaciones - Transporte - Comunicación – Mercadeo

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y bienes y el acceso a la información." (Negrillas y cursivas fuera del texto).

"En 2018 la actividad económica del país se dinamizó gracias al impulso generado por sectores como la administración pública, educación y salud, defensa, comercio, transporte y por supuesto el sector inmobiliario, que ha sido por muchos años uno de los motores principales de la economía colombiana.

Después de un primer semestre adverso, el sector inmobiliario se logró recuperar para tener un panorama muy positivo en el último semestre del año. A unos pocos días de que se termine el 2018, expertos del sector aseguran que esa recuperación se debe a las decisiones y acciones del Gobierno para impulsar el desarrollo del sector. La disminución de las tasas de interés, la reducción de la inflación, la facilidad de los avalúos online en Colombia y las nuevas políticas de subsidios del gobierno dieron sus frutos y mostraron resultados satisfactorios.

La vivienda no fue la única beneficiada con la disminución de las tasas de interés, los avalúos comerciales demostraron que la confianza de los consumidores e inversionistas en el comportamiento de las tasas, aumentó la disposición para adquirir inmuebles nuevos en todas las ciudades del país, según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol). A esto se le suma que hubo un aumento en la inversión de construcción de edificaciones no residenciales, que generó un crecimiento en la demanda de estos inmuebles.

El mercado inmobiliario ha evidenciado crecimientos importantes desde el 2010 que hablan de la excelente dinámica empresarial de ese sector, y mediante los precios unitarios establecidos para el mercado inmobiliario, que son determinantes en los avalúos, se redujeron y se evidenció un equilibrio de mercado y mejores perspectivas para un corto y mediano plazo. Las actividades inmobiliarias no residenciales han recobrado su dinamismo y la disponibilidad de los espacios continuará al alza en el mercado de industria y oficinas.

El 2018 superó las expectativas de los avaluadores y demás expertos del sector inmobiliario y se espera que para el próximo año continúe la buena dinámica del mercado tanto para edificaciones residenciales como comerciales."

De conformidad con un estudio realizado por ciencuadras.com, entre enero y febrero de 2019, la mayor disponibilidad de inmuebles, se situó los apartamentos en un 59%, las bodegas en un 2,9 %, los locales en un 7,8%, los lotes en un 3,1%, las casa en un 19%, las oficinas en un 5,3% y las fincas en un 2,8%. Dentro de los departamentos con mayor oferta de inmuebles en el país se sitúa en los cinco primeros a Antioquia en un 32%, siguiéndole Cundinamarca en un 26,9%, Atlántico en 8,2%, Valle del Cauca 7,5% y Risaralda en 4,7%.

Margarita es un municipio colombiano, ubicado en el departamento de Bolívar. Limita al norte y el oriente con el departamento de Magdalena, al occidente con el municipio de San Fernando y al sur con los municipios de Hatillo de Loba y Pinillos.

La economía municipal se basa en el cultivo de naranja, de diferentes variedades; así mismo se cultivan cítricos como limón, toronja, mandarina y pomelo. Otros

productos agrícolas de importancia son la caña de azúcar, el plátano, el coco, el maíz y la yuca.



ASPECTOS LEGALES

De lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, artículo 2 literal b), el Consejo Superior de la Judicatura, está definida como una de las entidades para los efectos del estatuto General de la Contratación Pública.

Por ello, en su artículo 32 establece que "Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad…" (Negrillas fuera del texto).

En ese mismo sentido, el artículo 13 y 40 de la misma Ley, regula lo siguiente:

"Artículo 13

Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley

(…)

Artículo 40.

Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza.

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la Ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración." (Negrillas fuera del Texto).

Asimismo, la Ley 1150 de 2007, establece que la modalidad de contratación cuyo valor no exceda del 10 por ciento del presupuesto asignado a la Entidad Pública,

se debe realizar bajo la modalidad de mínima cuantía, de conformidad con el numeral 5 del artículo 2:

"ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

(…)

5. Contratación mínima cuantía. La contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto, se efectuará de conformidad con las siguientes reglas:

a) Se publicará una invitación, por un término no inferior a un día hábil, en la cual se señalará el objeto a contratar, el presupuesto destinado para tal fin, así como las condiciones técnicas exigidas;

b) El término previsto en la invitación para presentar la oferta no podrá ser inferior a un día hábil;

c) La entidad seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas;

d) La comunicación de aceptación junto con la oferta constituyen para todos los efectos el contrato celebrado, con base en lo cual se efectuará el respectivo registro presupuestal."

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.5.1. y subsiguientes, establece las reglas por medio de la cual debe sujetarse la modalidad de contratación estatal:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden al-quilar 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."

Al hacer referencia la Ley 80 de 1993 en las disposiciones civiles pertinentes, es de mencionar que el contrato de arriendo se encuentra regulado en el artículo 1973 del Código Civil como aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce.

Acorde con lo que se determina en el artículo 1982 del Código Civil, son obligaciones del contrato de arriendo de bienes inmuebles: la entrega al arrendatario del bien; el mantener el bien en buen estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce de este, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del Código Civil.

Si la molestia proviene de terceros que pueden justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988, podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en el caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiere arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio de la renta.

El artículo 2008 del Código Civil, establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la Ley.

El artículo 1974 de la misma codificación, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

La Ley 1437 de 2011, en su artículo 100 numeral 2, establece el procedimiento de cobro coactivo, en las personas que no tengan reglas especiales.

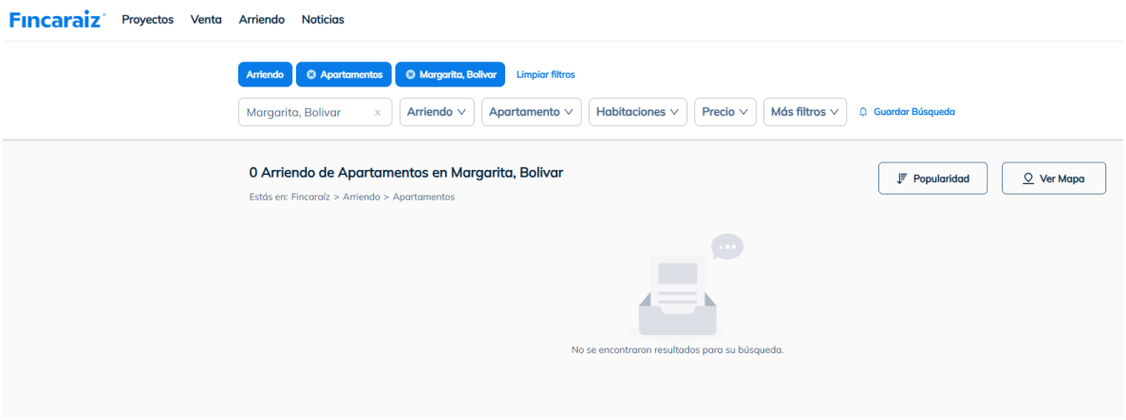
La Ley 1801 de 2016, en su artículo 183, regula las consecuencias por el no pago de multas, y el artículo 184 establece el registro nacional de medidas correctivas llevado por la Policía Nacional.

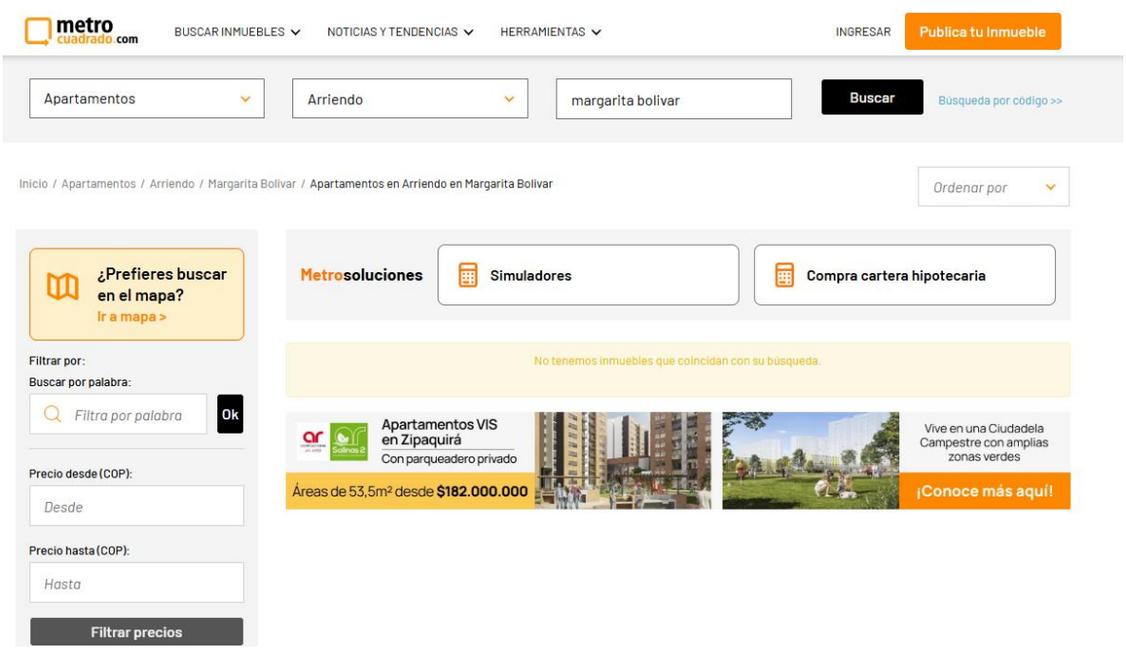
También mencionar lo establecido en la Ley 2008 de 2019 en su artículo 69.

Para la escogencia del inmueble, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal, que el inmueble cuente con espacios apropiados que tengan red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo inmueble para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia, sin embargo, no es fácil lograr el ofrecimiento de espacios en arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, el alto riesgo que representa la Entidad, las condiciones que deben cumplir los arrendadores, de conformidad con la normatividad de contratación y las condiciones de pago, el cual está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en la mayor para de los casos, se propende que el arrendador realice las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de estos, situación que es ventajosa para la Entidad, toda vez que no se invierten recursos en inmuebles que no son propiedad de la Entidad.

No obstante, con el fin de verificar las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio de Margarita, se consultó en las páginas web, tales como www.fincaraiz.com.co y www.metrocuadrado.com el valor del metro cuadro por arrendamiento, con el fin de verificar las condiciones del mercado en el Municipio de Margarita. El resultado arrojado determinó que no existe oferta de inmuebles para arrendamiento:





4. ESTUDIO DE MERCADO

Ante la mínima oferta de bienes inmuebles en el municipio de **Margarita** por contar con una población con bajo movimiento comercial y de escasa actividad de finca raíz destinada al arrendamiento, y la infraestructura de los pocos inmuebles del municipio destinada al arrendamiento no es la mejor, dado que mucho de ellos no cuentan con todos los servicios, el estado general de los inmuebles es regular, se hace necesario contar con propuestas allegadas a la entidad para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal.

El inmueble en arriendo propuesto por la señora ROSANGEL RAPALINO ORLANDO, se encuentra ubicado en ubicado la calle Principal Sector 3 del municipio de Margarita, Departamento de Bolívar, y cuenta con un amplio lugar para el funcionamiento del despacho del juez, sala de audiencia y tienen un amplio espacio para la secretaria y su archivo, con las adecuaciones eléctricas necesarias. Asimismo, cuentan con baño. Tiene servicios públicos de energía eléctrica y agua potable.

El inmueble es apto jurídica y arquitectónicamente hallado en el municipio de Margarita – Bolívar, el cual cuenta con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 065-17612, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Mompós.

Así las cosas, de conformidad con lo regulado en el Decreto 1082 de 2015, en cuanto a las directrices de la modalidad de contratación directa, y en las disposiciones internas expedidas por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, en aras de brindar un buen funcionamiento de Juzgado 01 Promiscuo Municipal en el municipio de Margarita, la opción viable para la contratación del objeto en mención es la presentada por la señora ROSANGEL RAPALINO ORLANDO.

Por ello, el valor del contrato de arriendo asciende a la suma de: **OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($8.182.185),** el cual se distribuye de la siguiente manera:

Vigencia canon 2024 : SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE ($635.035).

Vigencia canon 2025: SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS QUINCE PESOS M/CTE ($ 754.715).

Propuesta que viene anexa en los documentos en la Plataforma de SECOP II.

MARY A. CARDONA RUIZ
Profesional Universitario Grado 09
Área Administrativa