ESTUDIOS PREVIOS

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE CINCO CELDAS DE PARQUEO, UBICADAS EN EL INMUEBLE SITUADO EN LA CALLE 31 # 5 – 26 DEL MUNICPIO DE QUIBDO DEPARTAMENTO DE CHOCÓ, DESTINADAS PARA EL PARQUEO DE LOS VEHÍCULOS ASIGNADOS PARA EL TRANSPORTE DE LOS MAGISTRADOS DEL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL CHOCÓ Y DEMÁS VEHICULOS ASIGNADOS A JUECES Y DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACCION DE JUDICIAL DE QUIBDO - CHOCO

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, y demás normas concordantes.

QUIBDÓ, 23 DE DICIEMBRE DE 2024

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

Por medio de Acuerdo N° PCSJA23-12130 de 29 de diciembre de 2023, se creó la Dirección Seccional de Administración Judicial de Quibdó, delegando funciones en el ámbito de su jurisdicción, según lo dispuesto en artículo 103 de la Ley 270 de 1996.

La Ley 80 de 1993 y la ley 270 de 1996 reglamentaron la contratación del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, de los CONSEJOS SECCIONALES DE LA JUDICATURA y de las DIRECCIONES SECCIONALES. de conformidad a lo señalado en el numeral 2 y 3 del artículo 103 de la ley de 270 de 1996, corresponde al Director administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización.

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 para el debido parqueo de los vehículos de la Rama Judicial puestos a disposición de los Magistrados del Consejo Superior de la Judicatura del Chocó en el Municipio de Quibdó, Departamento del Chocó, 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. Dado lo anterior, se hace necesario tomar en arriendo tres (3) celdas de parqueaderos para las camionetas al servicio de la Rama Judicial, que contribuyan a salvaguardar, preservar y conservar los vehículos de la Entidad, y que éstos permanezcan en adecuadas condiciones.

Los vehículos automotores de propiedad del consejo Superior de la Judicatura, administrados por la Dirección Seccional de Quibdó, para el desempeño de funciones y actividades misionales de la entidad.

Tal es el caso de las celdas de paqueo descrito en el objeto referenciado en este estudio, el cual viene funcionando en un parqueadero en arrendamiento, debido a la falta de bienes inmuebles de propiedad de la Rama Judicial

Teniendo en cuenta lo anterior, que se suscribió contrato de arrendamiento, y atendiendo a que la prestación del servicio de Administración y la obligación de salvaguardas los bienes de la entidad, se hace indispensable suscribir nuevamente un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble descrito en el objeto del presente estudio y para la destinación que allí se tiene contemplada. que el valor de la oferta no representa variación alguna respecto del valor actual del canon de arrendamiento (con excepción de los incrementos de que por ley se deben realizar), y que en la actualidad no se cuenta con una oferta de arrendamiento adicional a la presentada por el actual arrendador que sea más favorable a las intereses y condiciones de la Entidad.

La DESAJQ 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) Matrícula inmobiliaria
e) La valoración de los bienes y servicios complementarios a cargo del arrendador
f) 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.

Teniendo en cuenta lo anterior, y ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, se deberá celebrar un contrato de arrendamiento que permita la ubicación de los despachos descritos en el presente estudio, así como los despachos o sedes judiciales y/o administrativas que disponga la DESAJ ante las nuevas creaciones.

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.

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 DE CINCO CELDAS DE PARQUEO, UBICADAS EN EL INMUEBLE SITUADO EN LA CALLE 31 # 5 – 26 DEL MUNICPIO DE QUIBDO DEPARTAMENTO DE CHOCÓ, DESTINADAS PARA EL PARQUEO DE LOS VEHÍCULOS ASIGNADOS PARA EL TRANSPORTE DE LOS MAGISTRADOS DEL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL CHOCÓ Y DEMÁS VEHICULOS ASIGNADOS A JUECES Y DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACCION DE JUDICIAL DE QUIBDO - CHOCO

2.2 CLASIFICACIÓN EN EL UNSPSC:

Los bienes o servicios que la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de 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:
La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Quibdó, ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, debe buscar espacios de parqueadero para las camionetas al servicio de la Rama Judicial, que contribuyan a salvaguardar, preservar y conservar los vehículos de la Entidad, y que éstos permanezcan en adecuadas condiciones.

, en aras de ejecutar la destinación que se tiene contemplada en las diferentes sedes.

El arrendador entrega a título de arrendamiento al arrendatario y este lo recibe a igual título, el inmueble en el Barrio porvenir del municipio Medio San Juan del Departamento de Chocó cuyos parámetros coinciden con la necesidad de la entidad, la cual está compuesta por las siguientes especificaciones:

Celda	Área
1, 2, 3, 4 y 5	12.5mts2 por cada celda.
Total área	62.5mts2.
Total área por cobrar	**62.5mts2**

El inmueble cuenta actualmente con:

- Entrada amplia
- 5 Celdas de parqueo de 12.5 m2 cada una
- Techo
- Vigilancia las 24 horas

Nota 1: los datos anteriormente descritos podrán ser verificadas 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 cabida y linderos del bien inmueble objeto del contrato se encuentra contenida en el certificado de libertad y tradición que detalla la matrícula inmobiliaria Nº 180-35007, que hace parte integral del presente estudio.

Es preciso aclarar que la Dirección aportada en la oferta económica la que se describe a continuación:

Calle 31 Nº 31 – 26 Barrio Cristo Rey

Para efectos del pago servicios públicos estarán a cargo de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración judicial.

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 **VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS CINCIENTA MIL PESOS ($ 25.500.000) M/CTE.**, 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, 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.

- ✓ Estampilla Pro-Universidad Tecnológica del Chocó “Diego Luis Córdoba” (PRO UTCH): La Dirección Seccional deducirá con cargo a todos los pagos, por concepto de la estampilla Pro-Universidad Tecnológica del Choco, “Diego Luis Córdoba” (PRO UTCH), una suma equivalente al 1.5% del valor del presente contrato antes de IVA, de conformidad con la Ordenanza 112 de 2021 expedida por la Asamblea Departamental del Chocó y la Ley 2146 del 18 de agosto de 2021.

- ✓ 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 Quibdó Choco, 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 arrendara 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 debido a que no existen otras ofertas que satisfagan la necesidad de la Entidad, se hace imperioso suscribir nuevo el contrato con el arrendador sobre el bien inmueble que se describe a continuación:

- Arrendador: ESNEDA DEL SOCORRO HENAO MONTOYA
- Dirección del bien inmueble: Barrio Cristo Rey
- Matrícula inmobiliaria: Nº 184-35007
- Destinación: parqueadero

Para realizar el análisis económico de las condiciones del mercado sobre el valor estimado del contrato y no generar cambio o restitución por desequilibrio económico, se tuvieron en cuenta los siguientes factores:

- Duración del contrato para desarrollar
- Objeto del contrato
- Lugar de ejecución
- Modalidad de selección

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 contrato es de **DIECISIETE (17) MESES Y UN (1) DÍA** comprendidos desde el 30 de diciembre de 2024 hasta el 31 de mayo de 2026.

5.2. LUGAR DE EJECUCIÓN:

Municipio de **QUIBDÓ - CHOCO**

5.3. VALOR TOTAL:
Para Los efectos legales y fiscales, el valor de este contrato será la suma de **VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS CINCIENTA MIL PESOS ($ 25.500.000) M/CTE**

5.4. FORMA DE PAGO: La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Quibdó, tasa el valor del canon mensual en la suma de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS ($1.500.000) M/CTE**, incluido IVA y demás impuestos de Ley. Los pagos se discriminarán de la siguiente manera: para la vigencia fiscal 2024 la suma de **CINCUENTA MIL PESOS ($50.000) M/CTE** incluido IVA y demás impuestos de Ley, para la vigencia 2025 la suma de **DIECIOCHO MILLONES DE PESOS ($ 18.000.000) MCTE,** incluido IVA y demás impuestos de Ley, para la vigencia 2026 la suma de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 7.500.000) MCTE,** incluido IVA y demás impuestos de Ley. Los pagos serán efectuados por mensualidades vencidas del mes que

corresponda. 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.

La Dirección Ejecutiva Seccional pagará al contratista el valor del presente contrato **mediante pagos parciales**, previa; previa presentación de la siguiente documentación:

- Presentación de la cuenta de cobro o factura (según su régimen tributario) debidamente legalizada, cargada en el portal electrónico SECOP II y aprobada en SIIF Nación de acuerdo a la Circular 042 expedida el 26 de diciembre de 2023.
- Planillas pagadas correspondientes al último período obligado a la presentación de la factura y al día, de seguridad social en salud, pensión, ARL. Además de la certificación del representante legal o del revisor fiscal cuando aplique.
- Certificado de cumplimiento de obligaciones y/o recibo a satisfacción, expedido por parte del supervisor del contrato.
- Todos los pagos estarán sujetos a la entrega de informes de ejecución.
- Los pagos se consignarán en la entidad bancaria que el contratista designe para el efecto.

En todo caso, el valor se ajustará a la duración total definida, de conformidad a la fecha de inicio de ejecución del contrato, es decir una vez se cuente con la totalidad de los requisitos para su legalización; así mismo será obligación del supervisor designado liberar los saldos restantes en caso de presentarse dicha situación al finalizar el contrato.

Nota: Si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para el mismo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al reconocimiento de intereses o compensación de ninguna naturaleza por parte de la Entidad.

Para la ejecución del contrato, La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Quibdó, NO entregará al contratista valor alguno por concepto de “anticipos” o “Pago anticipado”

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Quibdó, ubicada en Quibdó Chocó, deducirá de dicho valor los impuestos de ley a que haya lugar. Adicionalmente, del valor de la cuenta de cobro o factura electrónica, se deducirán, para efectos de pago, los valores correspondientes a la retención en la fuente y demás retenciones aplicables.

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.

Plan de ejecución:

Distribución del PAC		
	VIGENCIA 2.024	
PAGO 1	Diciembre 1- diciembre 31	$ 50.000
	SUBTOTAL 2024	
	VALOR TOTAL	**$ 50.000**
	VIGENCIA 2.025	

PAGO 1	enero 1 - enero 31	$ 1.500.000
PAGO 2	febrero 1 - febrero 30	$ 1.500.000
PAGO 3	marzo 1 - marzo 31	$ 1.500.000
PAGO 4	abril 1 - abril 30	$ 1.500.000
PAGO 5	mayo 1 - mayo 31	$ 1.500.000
PAGO 6	junio 1 - junio 30	$ 1.500.000
PAGO 7	julio 1 - julio 31	$ 1.500.000
PAGO 8	agosto 1 - agosto 31	$ 1.500.000
PAGO 9	septiembre 1 – septiembre 30	$ 1.500.000
PAGO 10	octubre 1 – octubre 31	$ 1.500.000
PAGO 11	noviembre 1 - noviembre 30	$ 1.500.000
PAGO 12	Diciembre 1- diciembre 31	$ 1.500.000
	SUBTOTAL 2025	
	VALOR TOTAL	**$ 18.000.000**
	VIGENCIA 2.026	
PAGO 1	enero 1 - enero 31	$ 1.500.000
PAGO 2	febrero 1 - febrero 30	$ 1.500.000
PAGO 3	marzo 1 - marzo 31	$ 1.500.000
PAGO 4	abril 1 - abril 30	$ 1.500.000
PAGO 5	mayo 1 - mayo 31	$ 1.500.000
	SUBTOTAL 2026	**$ 7.500.000**
	VALOR TOTAL	**$ 25.550.000**

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 a comprometer**
2624	2024-09-13	A-02-02-02-007- 002	10	27-01-08-034	**$50.000**
Oficio DEAJPLO24-369 por el cual se autoriza las vigencias futuras 2025 Y 2026					**$ 25.500.000**

CAPITULO VII
SUPERVISIÓN Y OBLIGACIONES

7.1. SUPERVISIÓN:
La supervisión del contrato estará a cargo de la DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE QUIBDO, a través del Profesional Grado 12, Coordinador Área Administrativa y Financiera, o quien haga sus veces, quien podrá designar 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 la Coordinación Administrativa y financiera de Quibdó, mediante comunicación del supervisor; 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:

A. OBLIGACIONES GENERALES:

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 de tres celdas de parqueadero dadas 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. Entregar las celdas de parqueo dados en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
8. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la DESAJQ.
9. Librar a la DESAJQ de toda perturbación en el uso y goce de las celdas de parqueo.
10. 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 042 “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.
11. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la Dirección Ejecutiva Seccional a través del supervisor del contrato.
12. Proceder con la liquidación del contrato dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación.
13. 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.
14. Presentar a efectos de realizar el primer pago, RUT 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.

15. 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).
16. Informar oportunamente al ARRENDATARIO cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la ley.
17. Poner a disposición del ARRENDADOR la información necesaria para el desarrollo de las actividades que se requiera ejecutar.
18. realizar los servicios de mantenimiento de los aires acondicionados.
19. Realizar las reparaciones necesarias que surjan durante la ejecución del contrato de arrendamiento, por el desgaste natural del mismo, siempre que las mismas no sean causadas por culpa o dolo del arrendatario evento en el cual éste deberá realizarlas por su cuenta y riesgo.
20. Las demás obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato.

7.2.2. OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL:

En ejercicio del objeto contractual el Consejo Superior de la Judicatura - DirecciónSeccional De Administración Judicial De Quibdó se obliga a:

1. Diligenciar el contrato electrónico en el portal Secop II para la firma del contratista
2. Pagar el valor del canon mensualmente.
3. Elaborar, suscribir y publicar en SECOP II el acta de inicio, a través de la supervisión del contrato.
4. Revisar y aprobar el pago de las facturas presentadas por el contratista en el portal electrónico SECOP II y la plataforma de SIIF NACION una vez cumpla con la entrega de todos los documentos requeridos para el pago, si aplica.
5. Pagar al arrendador el valor de las respectivas facturas a las empresas de servicios públicos
6. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
7. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado, quien resolverá y suscribirá las actas, y controlará los asuntos necesarios durante el desarrollo del contrato.
8. Usar el bien arrendado exclusivamente para la destinación acordada en el presente contrato.
9. Todas aquellas que se deriven para la Entidad, en su condición de arrendataria.

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.
3. Mantener permanente comunicación con el arrendatario 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.

Estampilla Pro-Universidad Tecnológica del Chocó “Diego Luis Córdoba” (PRO UTCH): La Dirección Seccional deducirá con cargo a todos los pagos, por concepto de la estampilla Pro-Universidad Tecnológica del Choco, “Diego Luis Córdoba” (PRO UTCH), una suma equivalente al 1.5% del valor del presente contrato antes de IVA, de conformidad con la Ordenanza 112 de 2021 expedida por la Asamblea Departamental del Chocó y la Ley 2146 del 18 de agosto de 2021.

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 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	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	1	1	2	Bajo		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

											establecidos en el contrato y normatividad aplicable.									
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		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	Específico	Externo	Ejecución	Riesgo Operaci	Causación de daños estructurales o deterioros durante la duración del contrato	Afectación del contrato, 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),	1	1	1	Bajo		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

				onal								tendientes a hacer efectivo el cumplimiento del objeto contractual, preceptos establecidos en el contrato y normatividad aplicable.									
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		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
5	General	Externo	Ejecución	Riesgos sociales	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		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

				esopolíticos																	
6	General	Externo	Ejecución	Riesgossocialesopolíticos	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	RiesgoAlto	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	RiesgoBajo		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	RiesgoOpera	Responsabilidad civil y extracontractual	Cubrir la responsabilidad civil frente daños ocasionados a	2	2	2	Riesgobajo	Contratist	La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Medellín, dará aplicación a las herramientas (multas, clausula penal, sanciones, y demás establecida en las	1	1	1	Bajo		Contratista	Inicio del contrato	Tiempo de ejecución del contrato.	Revisión por parte del supervisor y	Durante la ejecución del contrato

				c i o n a l		terceros, instalaciones y/o equipos, derivados de la ejecución del contrato					a -	normas concordantes), tendientes a hacer efectivo el cumplimiento del objeto contractual, preceptos establecidos en el contrato y normatividad aplicable.									apoyo a la supervisi ón	

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 *).*

Fecha: 23 de diciembre de 2024
Firma de los miembros del Comité Estructurador y Evaluador



LEYDY GISELA COPETE CÓRDOBA
Profesional Rol Técnico.



DANIELA RIVERA BUSTAMANTE
Rol Jurídico



IVÁN ALIRIO MORENO PALOMEQUE
Rol financiero