ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA ADICIONAR EN VALOR Y TIEMPO EL CONTRATO NÚMERO SER091 DE 2024, CUYO OBJETO ES CONTRATAR ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE DENOMINADO LA CORDOBESA, UBICADO EN LA CARRERA 3ª No 30-01 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS JUDICIALES Y SALAS DE AUDIENCIAS DE LA CIUDAD DE MONTERÍA Y AQUELLAS QUE DETERMINE LA ENTIDAD

En cumplimiento a lo ordenado y dispuesto en los numerales 7º y 12 Articulo 25 y al Parágrafo único del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Artículo 2.2.1.1.2.1.1.- Estudios y Documentos Previos- del Decreto 1082 del 2015, se realiza el presente Estudio Previo de Conveniencia y Oportunidad.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER.

Considerando que en la actualidad la Rama Judicial presenta déficit de infraestructura física para albergar a todas las sedes, el número de inmuebles de su propiedad es insuficiente para cubrir la demanda por espacios adecuados que permitan una buena prestación del servicio; por ello, la Dirección Seccional requiere acudir al arrendamiento de edificaciones garantizando de esta manera, la continuidad en la atención a los usuarios del sistema.

Por lo anterior, la entidad ha venido ocupando en calidad de arrendatario el inmueble localizado en la carrera 3ª No 30-01 de la ciudad de Montería, con destino al funcionamiento de despachos Judiciales y salas de audiencias de la ciudad de Montería.

Que el contrato principal No **SER091 de 2024** tiene como fecha de inicio primero (1°) de diciembre de 2024 y terminación treinta (30) de abril de 2026, sin que a la fecha de elaboración del presente documento se tenga programado un posible cambio de sede a un inmueble que cumpliera con unas mejores condiciones para la satisfacción de la necesidad planteada.

En la actualidad la entidad no cuenta con opciones para la compra o la celebración de contrato de comodato a través del cual se dé cobertura a la necesidad planteada en los estudios previos del contrato principal, dicha necesidad persiste y debe ser atendida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Monteria.

De otro lado, en vista que la Seccional Montería no ha recibido aprobación del cupo de vigencias futuras para el año 2027 por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito público que permita adelantar nuevo proceso de contratación, la Entidad deberá afectar la planeación realizada al inicio de la presente vigencia fiscal, para el presente contrato de arrendamiento.

Así las cosas, teniendo en cuenta el principio de economía de la contratación estatal, y ante el inminente vencimiento del contrato número **SER091 de 2024**, se hace necesario ampliar el plazo de dicho contrato, de manera que se garantice la continuidad del servicio en los Despachos Judiciales, en cumplimiento de las metas trazadas por el Consejo Superior de la Judicatura.

Por todo lo anterior, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Montería debe ADICIONAR en valor y tiempo el contrato principal número **SER091 de 2024**, de manera que se otorgue un tiempo prudencial para la consecución de un inmueble que presente condiciones idóneas.

En consecuencia, la Dirección solicitó al Área de Presupuesto de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, viabilidad financiera para ampliar en valor el contrato de arrendamiento No. **SER091 de 2024**; como resultado, se expide certificado de disponibilidad presupuestal (CDP) número 5826 de fecha 05/03/2026 unidad 27-01-01-811, que ampare la adición propuesta.

Para tal fin se elaboran los estudios previos establecidos en los procesos de contratación, con el objeto de sustentar la conveniencia y oportunidad de este proyecto.

2. CONDICIONES DEL CONTRATO.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL: Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, contratar el arrendamiento del inmueble denominado La Cordobesa, ubicado en la carrera 3ª No 30-01 de la ciudad de Montería, con destino al funcionamiento de despachos Judiciales y salas de audiencias de la ciudad de Montería y aquellas que determine la entidad.

Código **UNSPSC** para describir técnicamente el bien o servicio:

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

2.2 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: Se trata de una ADICIÓN en valor y tiempo al contrato número **SER091 de 2024**, cuya naturaleza es la de un contrato de arrendamiento de inmuebles no descritos específicamente en la ley 80 de 1993 pero autorizado por esta, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 32.

2.3 PLAZO: El plazo de la ADICIÓN al contrato número **SER091 de 2024** será de seis (06) meses, a partir del primero (1°) de mayo hasta el treinta y uno (31) de octubre de 2026.

2.4 LUGAR DE EJECUCIÓN: La ejecución del contrato será en la carrera 3ª No 30-01 de la ciudad de Montería.

2.5 FORMA DE PAGO: La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería cancelará al contratista el valor de esta ADICIÓN, conforme a lo dispuesto en el contrato **SER091 de 2024.**

En todo caso los pagos estipulados en el presente punto se sujetarán a los recursos que la Dirección del Tesoro Nacional y Crédito Público del Ministerio de Hacienda, sitúe a la Entidad.

2.6 OBLIGACIONES DE LAS PARTES DEL CONTRATO Y DEL SUPERVISOR.

2.6.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: Para el desarrollo del objeto, el contratista debe cumplir con las siguientes obligaciones:
a) Cumplir con los requisitos de legalización del contrato.
b) Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicios, seguridad, sanidad y poner a su disposición los servicios cosas o usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato, acorde a las propuestas presentadas.
c) Mantener en el inmueble los servicios públicos, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para los fines convenidos.
d) Efectuar en tiempo, las mejoras necesarias o reparaciones indispensables que requiere el inmueble para su funcionamiento y las que se desprendan de las adecuaciones realizadas en la presente anualidad.
e) Presentar oportunamente la factura, junto con certificado de cumplimiento de las obligaciones expedido por el supervisor del contrato.
f) Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la Dirección Ejecutiva Seccional a través del supervisor del contrato.
g) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en las disposiciones de derecho privado aplicables a este tipo de contrato.

2.6.2 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR: La supervisión del contrato estará a cargo de la DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL, a través de la Coordinador (a) del Área

Administrativa, o quien corresponda el cual realizará seguimiento y dará cumplimiento, además, de vigilar las obligaciones establecidas en el presente contrato.

a) El supervisor no podrá modificar las condiciones del contrato suscrito y cualquier modificación, adición o prórroga deberán ser autorizadas expresamente por el ordenador del gasto.
b) El supervisor, debe controlar, exigir, prevenir, colaborar y verificar la ejecución y cabal cumplimiento de las obligaciones del arrendatario y del arrendador del inmueble.
c) Mantener permanente comunicación con el arrendatario del inmueble y con la Unidad de Asistencia Legal para coordinar y garantizar la correcta ejecución del contrato.
d) Velar por que el arrendatario del inmueble cancele las facturas derivadas de la cancelación del arrendamiento.
e) Informar al Director Ejecutivo Seccional, cualquier incumplimiento y los inconvenientes surgidos con el arrendador del inmueble que puedan afectar la correcta ejecución del contrato.
f) Solicitar concepto jurídico, a la Unidad de Asistencia Legal, para la toma de decisiones cuando fuese necesario. Las demás que establezca el manual del supervisor, la Ley y demás normas concordantes.

2.6.3. OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL:

a) Verificar los documentos para la legalización del contrato.
b) Pagar el valor del canon mensualmente.
c) Realizar las adecuaciones y reparaciones locativas.
d) Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario inicial se declaran.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El contrato adicional por celebrar se fundamenta en lo estipulado en el parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, que expresa:

> "(…..) Los contratos no podrán adicionarse en más del 50% de su valor inicial, expresado este en salarios mínimos legales mensuales".

Como quiera que el valor del Contrato Número **SER091 de 2024**, es la suma de **MIL QUINIENTOS VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DIEZ PESOS ML ($1.527.337.010,00),** incluidos impuestos, la Adición en cuantía y plazo prevista se ajusta a la disposición en cita, pues el valor de la Adición es de **QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/L ($564,485,940.00),** incluidos impuestos.

AÑO	SMMLV	VALOR EN PESOS	VALOR EN SMMLV	TOPE DEL 50%	TOPE DE SMMLV
2024	$ 1,300,000	$ 1,527,337,010	1174.87	$ 763,668,505	587.44
2026	$ 1,750,905	$ 2,057,093,852	1174.87	$ 1,028,546,926	587.44

VALOR DEL CONTRATO SER 091-2023	$ 1,527,337,010.00
50% DEL CONTRATO EXPRESADOS EN SMMLV	$ 1,028,546,926.00
Adición propuesta	$ 564,485,940.00

Cabe anotar que el proceso de selección para el contrato número **SER091 de 2024**, fue el de Contratación Directa (numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que la modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: "… el arrendamiento, adquisición de inmueble").

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

4.1 ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO

Esta ADICIÓN se ciñe a lo indicado, al respecto, por el contrato **SER091 de 2024**. Para la contratación a celebrarse se toma el precio convenido para el canon de 2026 del contrato inicial, el cual está acorde con el costo de otros inmuebles que se sitúan en el centro de la ciudad de Montería.

El Valor de la ADICIÓN propuesta será así:

CANON 2026	PLAZO DEL CONTRATO MESES	VALOR TOTAL ADICIÓN
$94,080,990.00	6	$564,485,940.00

VALOR TOTAL ADICIÓN: **QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/L ($564,485,940.00)** incluidos impuestos.

El presupuesto para esta contratación no contempla costos asociados para la realización del trámite administrativo y ejecución del contrato que de éste se derive, pues los mismos se incluyen dentro de los recursos de funcionamiento de la entidad.

4.2. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN.

El presupuesto oficial estimado para la ejecución de la presente Adición **QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/L ($564,485,940.00)** incluidos impuestos, el cual será financiado con recursos del presupuesto nacional correspondiente a la vigencia fiscal año 2026 según Certificado de disponibilidad presupuestal (CDP) número 5826 de fecha 2026-03-05 de la unidad ejecutora número 27-01-01-811 con los cuales se pretende cubrir la necesidad descrita.

VALOR TOTAL DEL CONTRATO	$ 1,527,337,010.00
VALOR TOTAL EJECUTADO	$ 1,433,256,020.00
VALOR PAGADO AL CONTRATISTA	$ 1,433,256,020.00
VALOR PENDIENTE POR PAGAR AL CONTRATISTA	$ 94,080,990.00
SALDO POR LIBERAR	$ -

Avance Físico	94%
Avance Financiero	94%

5. EL SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

Para este fin, la presente ADICIÓN se remite a lo estipulado en el contrato original **SER091 de 2024.**

6. ANÁLISIS PARA ESTABLECER MECANISMO DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES PRE Y CONTRACTUALES

Con el fin de dar claridad al contratista sobre las garantías a constituir en la presente ADICIÓN, se observará el análisis realizado para el contrato origen **SER 091 de 2024**, que regula:

Teniendo en cuenta el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2.015, que establece que en la contratación directa no será obligatoria la exigencia de garantías, caso en el cual corresponderá a la entidad contratante determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago.

La entidad establece no exigir pólizas para este contrato y la responsabilidad de que este se lleve a cabo bajo los principios de eficiencia, eficacia y economía recae sobre el (la) Supervisor (a) del contrato, que será quien designe por escrito el Ordenador del Gasto, quien deberá cumplir con las obligaciones previstas en el manual de contratación y en la ley.

7. DOCUMENTOS QUE COMPLEMENTAN EL ESTUDIO

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

- Certificado de disponibilidad presupuestal.
- Contrato principal No. **SER 091 de 2024**

Se entrega el presente estudio en Montería a los nueve (09) días del mes abril de 2026.

JANINI SALCEDO DOMÍNGUEZ
Profesional Universitario Grado 12
DESAJ-AYF

Elaboró: Janini Salcedo Domínguez

Revisado comité estructurador AJPL