ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS JUDICIALES LOCALIZADOS EN EL MUNICIPIO DE PLANETA RICA, PERTENECIENTES AL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA.

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.

La ley 270 de 1.996 (estatutaria de administración de justicia) en el artículo 103 y su numeral segundo, establece que corresponde al director Seccional de la Rama Judicial "Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización". Por tanto, concierne a esta oficina atender diferentes necesidades, referente a construcción de edificaciones destinadas al servicio judicial, mejoras locativas y modernización de la infraestructura física de los inmuebles donde funcionan los despachos judiciales de Córdoba.

Respecto a la primera alternativa es necesario advertir que si bien dentro del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2023-2026 "*Hacia una justicia confiable, digital e incluyente*", se plantea como objetivo estratégico 1 Acceso e infraestructura física, en el cual, entre otros objetivos específicos, se plantea Avanzar en la disposición de una infraestructura óptima para el acceso a la justicia en la Rama Judicial de modo que se fortalezca la presencia territorial, teniendo en cuenta las posibilidades que ofrece la transformación digital y las necesidades que se derivan de ella, y considerando tanto las necesidades de los usuarios como las de los servidores judiciales.

La Dirección Seccional en cumplimiento de sus obligaciones de administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización, en su proceso de planeación identifica la necesidad de realizar mejoramiento y adecuación a las sedes propias, dentro de las cuales se encuentra priorizada la sede Judicial localizada en el municipio de Planeta Rica - Córdoba.

A efectos de conjurar toda la problemática anterior, la DIRECCIÓN EJECUTIVA DE LA ADMINISTRACIÓN JUDICIAL (DESAJ), SECCIONAL MONTERÍA, determinó hacer una generosa inversión en la adecuación de la infraestructura física de este inmueble de su propiedad para efectos de materializar una intervención que permita suplir las necesidades en materia de infraestructura física inmobiliaria.

En ese sentido, la entidad celebró un contrato cuyo objeto contemplo los estudios y diseños, así como la ejecución de las obras civiles de adecuación de la infraestructura física de la sede judicial del municipio de Planeta Rica en el departamento de Córdoba.

*La primera fase que se denominará **ETAPA 1: ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑOS**, contará con **TRES (3) MESES** de duración y deberá basarse en las características actuales del inmueble a intervenir, así como en las necesidades que la entidad requiere para el debido y adecuado funcionamiento de una sede judicial. Esta etapa deberá generar los productos que se describen en el Anexo Técnico de Entregables para Consultoría y Diseño, y que a grandes rasgos se enuncian a continuación.*

a. ***COMPONENTE ARQUITECTÓNICO:*** *El contratista deberá ceñirse a los requerimientos espaciales, estéticos y de acabados de la DESAJ en cuanto a los conceptos de las edificaciones destinadas a funcionar como edificios públicos y como palacios de justicia.*

Culminada la etapa anterior, se ejecutará una **ETAPA 2. DE EJECUCIÓN DE OBRA**, que tendrá una duración de **CINCO (5) MESES** y que se desarrollará con base en los estudios y diseños producto del resultado de la primera fase del contrato y que iniciará una vez se cuente con el visto bueno por parte de la Supervisión del contrato y de la Interventoría (en caso de que la hubiere).

Por lo anterior, la Dirección Seccional celebró un contrato de obra número SER 022 de 2025, cuyo objeto es CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN, CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA; , LA CONSULTORÍA EN ESTUDIOS Y DISEÑOS, ASÍ COMO LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE REMODELACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA SEDE JUDICIAL DEL MUNICIPIO DE PLANETA RICA EN EL DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, con un plazo inicial de ejecución de ocho (8) meses, tiempo en el cual se espera contar con la entrega de los trabajos y actividades de remodelación y adecuación en la edificación denominada palacio de Justicia del municipio de Planeta Rica, tiempo en el cual fue necesario disponer de un espacio físico diferente que permita la continuidad del servicio prestado.

En este orden de ideas, la Coordinación Administrativa de esta Seccional, en el mes de junio de 2025 después de realizar varias visitas y un reconocimiento del sector y los posibles oferentes de inmuebles en los que se podría reubicarlos despachos judiciales del circuito judicial del municipio de Planeta Rica, se encontraron algunos inmuebles acorde a las necesidades básicas para el funcionamiento de los despachos.

Que la seccional suscribió un contrato de arrendamiento número SER 052 de 2025 cuyo objeto es EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 13 NO 19 – 22 MUNICIPIO DE PLANETA RICA-CÓRDOBA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PRIMERO PROMISCUO DEL CIRCUITO JUZGADO PRIMERO PROMISCUO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE PLANETA RICA – CÓRDOBA, con un plazo inicial de siete (7) meses y quince (15) días, el cual inicio el dieciséis (16) de octubre de 2025 y tenía como fecha de finalización el 31 de mayo de 2026.

Que, por información suministrada del área de infraestructura, de la misma obra en la sede judicial propia del municipio de Planeta Rica, se realizó una adición al contrato de arrendamiento por el termino de dos (2) meses a partir del primero (01) de junio hasta el 31 de julio del presente año.

Que ante el vencimiento de este arrendamiento SER 052 de 2025, el cual finaliza el 31 de julio de 2026, desde la coordinación administrativa, se requirió al área de Infraestructura de la Seccional, informar sobre la ejecución de la obra en este caso, del contrato SER 022 de 2025 y la necesidad de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, debido a que se tiene un contrato de obra activo.

El área de infraestructura dio respuesta de la siguiente manera:

Apreciado arquitecto Jairo.
Para los fines pertinentes y en atención a su correo, adjunto acto de prórroga del contrato SER 022 DE 2025, que extendió su plazo hasta el día 4 de octubre de 2026.

De acuerdo a esto, la Seccional deberá realizar un nuevo contrato de arrendamiento en base a las recomendaciones del are de infraestructura de la seccional, donde el plazo debe ser de tres meses y seguir usando la sede Judicial ubicada en la Carrera 13 N° 19 – 22 municipio de Planeta Rica – Córdoba, para el funcionamiento de los Juzgados Primero Promiscuo del Circuito Juzgado Primero Promiscuo de Familia del Circuito de Planeta Rica – Córdoba, ya que el inmueble está en óptimas condiciones y cumple con los requerimientos para el funcionamiento de un despacho Judicial.

Así las cosas, la entidad debe suscribir un contrato de arrendamiento, cuyo objeto principal es Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, Dirección

Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, el arrendamiento de un inmueble ubicado en la Carrera 13 N° 19 – 22 municipio de Planeta Rica - Córdoba para el funcionamiento de los Juzgados Primero Promiscuo del Circuito Juzgado Primero Promiscuo de Familia del Circuito de Planeta Rica – Córdoba, a partir del primero (01) de agosto hasta el treinta y uno (31) de octubre del presente año.

Se precisa que, si bien el plazo de ejecución de las obras correspondientes al Contrato SER-022 de 2025 se encuentra previsto hasta el día 4 de octubre de la presente vigencia, se requiere que el contrato de arrendamiento permanezca vigente hasta el 31 de octubre del mismo año.
Lo anterior obedece a la necesidad de contar con un período adicional que permita realizar de manera organizada y segura el proceso logístico de traslado de los despachos y del personal hacia la sede propia, una vez finalizadas las obras y recibidas las instalaciones.

Asimismo, dicho plazo resulta indispensable para efectuar el retiro de mobiliario, equipos y demás bienes institucionales de los inmuebles actualmente arrendados, así como para adelantar las reparaciones locativas, adecuaciones y demás actividades necesarias para restituir los inmuebles en las condiciones pactadas contractualmente, garantizando su entrega en óptimas condiciones a sus respectivos propietarios y evitando posibles reclamaciones derivadas del estado de los bienes al momento de su devolución.

En consecuencia y en cumplimiento de metas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura relacionadas con la disponibilidad de espacios apropiados y mejoramiento de la calidad del servicio judicial, 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.

2.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR: Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 13 NO 19 – 22 MUNICIPIO DE PLANETA RICA - CÓRDOBA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PRIMERO PROMISCUO DEL CIRCUITO JUZGADO PRIMERO PROMISCUO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE PLANETA RICA – CÓRDOBA.

TABLA N° 1

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 un contrato de Arrendamiento de Inmuebles no descritos específicamente en la ley 80 de 1993 pero autorizado por esta, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 32.

2.3. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, realizó un estudio previo de mercado del sector en la cabecera municipal de Planeta Rica, evidenciando que los espacios e inmuebles para arrendar con las condiciones exigidas para una adecuada prestación del servicio judicial, son muy limitados, siendo más reducidas las opciones de escogencia para la Entidad.

La entidad requiere contratar el inmueble propuesto en calidad de arriendo, de manera que cuenten con el espacio apropiado para garantizar la labor de los funcionarios y empleados que prestan el servicio de Administración de Justicia a la comunidad en general en condiciones dignas.

Las condiciones técnicas mínimas comunes requeridas para el uso de sedes judiciales son las siguientes:
1 buen estado locativo.
2 ubicación estratégica en la ciudad.
3 iluminación y ventilación natural.
4 instalaciones eléctricas (acometidas, tomas e iluminación) aptas para el funcionamiento de las dependencias de la entidad.
5 instalaciones hidrosanitarias (baños en buen estado y unidades sanitarias suficientes) aptas para el funcionamiento de las dependencias de la entidad.
6 acceso a personas en condición de discapacidad (contar con equipos de elevación vertical en edificaciones de varios pisos o niveles o la posibilidad de adecuación de un punto de atención en un primer piso).
7. Área mínima requerida para garantizar el normal funcionamiento de la dependencia: 100m^2.
8. Rampas de acceso en primer piso.

2.4 REQUISITOS AMBIENTALES ACUERDO PSAA14-10160

La Dirección Ejecutiva Seccional propenderá por el cumplimiento del Acuerdo PSAA14-10160, “por el cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, financieros y jurídicos que ello conlleva.

Cuando sea técnica y económicamente viable, los aspectos a tener en cuenta son los siguientes:

- Los muros internos y techos de los predios deben ser de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural.
- Los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, deberán contar con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso
- Las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) serán independientes en cada área donde existan puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas.
- Los sistemas de iluminación serán ahorradoras (de alta eficiencia) “Bombillas o lámparas ahorradoras” dando cumplimiento al Decreto 2331 de 2007, Decreto 895 de 2008 y a la Resolución 180606 del 28 de abril de 2008 emitida por el Ministerio de Minas y Energía.
- Los circuitos de iluminación deben ser independientes y sectorizados con el fin que los funcionarios, contratistas y participantes utilicen la iluminación requerida en los puestos de trabajo o actividades dentro de la unidad operativa
- Disponer de un cuarto de almacenamiento de residuos sólidos de cumplimiento a los parámetros establecidos para los sistemas de recolección de conformidad al decreto 2981 de 2013, teniendo así un espacio de uso independiente para la Entidad en el cual se pueda controlar la entrada y salida del personal de aseo y/o recuperador de oficio.
- El uso de las áreas comunes para el desarrollo de actividades debe estar relacionado con la(s) actividad(es) ambiental(es) establecida(s) por la Rama Judicial

2.5 SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO - REQUISITOS SG-SST, ACUERDO PSAA16-10560 DE 2016.

La Dirección Ejecutiva Seccional propenderá por el cumplimiento del Acuerdo 10560 del 11 de agosto de 2016 que deroga el Acuerdo No. 2333 de 2004 y por el cual se adoptan las Políticas para el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Rama Judicial; teniendo en cuenta los aspectos técnicos, financieros y jurídicos que ello conlleva, en concordancia con el Capítulo 6 del Decreto 1072 de 2015 del Ministerio del Trabajo.

- Cuando se requiera la entidad podrá solicitar documento donde se establezcan las actividades de mantenimiento del inmueble arrendado

- Registro de la entrega de dotación y Elementos de Protección Personal (EPP) cuando los propietarios de los inmuebles realicen arreglos a la infraestructura de la sede judicial asignados al contratista.
- Certificaciones y soportes de idoneidad para trabajos en alturas o específicos de alto riesgo cuando el contratista intervenga la infraestructura física del inmueble que incluya esta clase de actividades.

2.6 PLAZO: El plazo estimado de la contratación es de tres (03) meses, sin embargo, dicho plazo está sujeto a la firma del acta de inicio.

2.7 LUGAR DE EJECUCIÓN: La ejecución del contrato será en el inmueble ubicado en la Carrera 13 N° 19 – 22 municipio de Planeta Rica - Córdoba.

2.8 OBLIGACIONES DE LAS PARTES DEL CONTRATO Y DEL SUPERVISOR.

2.8.1 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.
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.
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.
h) El ARRENDADOR se obligará a brindar la asistencia y mantenimiento que el edificio requiera siempre y cuando se deriven del asentamiento del mismo y de fallas o errores de la construcción hasta por el término de dos años manera de garantía de la edificación. En este caso se excluyen los problemas que sean causados por la acción de los servidores judiciales o por una causa externa no imputable al ARRENDADOR.
i) Brindar el mantenimiento requerido al inmueble en materias que son de su resorte de acuerdo a la normatividad vigente.
j) El ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO a que se realicen las adecuaciones y/o remodelaciones necesarias e indispensable para mantener el inmueble en adecuado estado para servir al objeto convenido en el contrato. Esto en atención al numeral 5 del artículo 22 y, a la obligación del arrendador contenida en el numeral 2 del artículo 8 de la Ley 820 de 2003. De ello se comunicará previamente al arrendador.
k) El inmueble dado en arrendamiento se entenderá entregado en la fecha de terminación del contrato; y una vez finalizado el tiempo de ejecución, el arrendador autoriza a la DESAJ para que realice las adecuaciones pertinentes a que haya lugar, de acuerdo acta de visita suscrita por ambas partes, sin que esto genere una erogación adicional a la Nación – Rama Judicial – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería.

2.8.2 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 la entidad cumpla con los pagos incluidos en el canon de 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, al área 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.

2.8.3 OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL:

En ejercicio del objeto contractual el Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Pagar al ARRENDADOR el valor del contrato y realizar los descuentos de impuestos y contribuciones a que haya lugar de conformidad con la normatividad legal vigente.
b) Designar un supervisor que vigile la correcta ejecución del contrato.
c) Impartir a través del supervisor designado, las instrucciones necesarias para la ejecución del contrato.
d) Verificar los documentos para la legalización del contrato.
e) Restituir el inmueble en condiciones que garanticen su buen uso, de acuerdo a Inventario inicial en el cual se incluirán adecuaciones realizadas de acuerdo al literal “J” de las obligaciones del contratista en los presentes estudios, salvo las que se deriven del deterioro natural de las cosas, sobre lo cual se dejará constancia en acta que suscriban las partes.
f) Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato.

2.8.4 OTRAS OBLIGACIONES:

Compromiso anticorrupción: Con la suscripción del contrato, el contratista se obliga a prestar apoyo a la acción del Estado Colombiano, para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas y en este contexto asume explícitamente entre otros, los siguientes compromisos, sin perjuicio de la obligación de cumplir la Ley Colombiana, especialmente la Ley 1474 de 2011:

• No ofrecer ni dar dádivas o sobornos, y ninguna otra forma de halago o dádiva a ningún funcionario público en relación con su contrato.

• No celebrar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en el presente proceso contractual.

2.9 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Los fundamentos jurídicos que soportan esta modalidad de selección, los constituyen, las siguientes disposiciones jurídicas:

El artículo 24 de la Ley 80 de 1993 modificado por la Ley 1150 de 2007, establece que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las siguientes modalidades de selección: Licitación pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos **y Contratación Directa**
Igualmente dispone el numeral 4 del artículo 2 de la citada norma que la modalidad de selección **de Contratación Directa,** solamente procederá en los siguientes casos: *“… el arrendamiento, adquisición de inmueble”.*

Por su parte el decreto 1082 del 2015 al referirse al arrendamiento de bienes inmuebles, como una de las causales de la contratación directa (artículo 2.2.1.2.1.4.1.1) señala:
"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."

2.9.1 PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL: El proponente deberá certificar que conoce y acepta lo dispuesto en el acuerdo No. PSAA14-10160 (junio 12 de 2014) "Por el cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial", y que de antemano se acoge a las exigencias que, en materia de conservación y cuidado del medio ambiente, le realice la entidad contratante durante el plazo de ejecución del contrato.

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

ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO.

Para el análisis técnico y económico se consideró continuar con el inmueble donde actualmente funciona el Juzgados Primero Promiscuo del Circuito y el Juzgado Primero Promiscuo de Familia del Circuito de Planeta Rica – Córdoba, de conformidad con el valor del contrato de arrendamiento anterior, se estima la cuantía del contrato de la siguiente manera:

TABLA No. 2

SEDE	CANON 2026	PROYECCIÓN AGOSTO - OCTUBRE 2026	TOTAL, CONTRATO	PLAZO
CARRERA 13 N° 19 – 22 PLANETA RICA - CÓRDOBA	$ 3.800.000	$ 11.400.000	**$ 11.400.000**	3 MESES

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.

Es importante también señalar que, según política de austeridad del gasto no es recomendable efectuar traslados de Sedes Judiciales, es decir cambiar los inmuebles arrendados, comoquiera que esto implica asumir mayores costos asociados, relacionados con traslados, instalaciones, adecuaciones, menoscabando los principios de eficiencia, eficacia y economía que rigen la función administrativa. Es por esto que los Despachos Judiciales del Circuito Judicial de Planeta Rica, seguirán funcionando en esta sede transitoria mientras se ejecuta y se finaliza en contrato de obra SER 022 de 2025.

Así las cosas, ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, la terminación del contrato de arriendo y la imposibilidad de obtener uno en comodato o tenencia, se deberá celebrar un nuevo contrato de arriendo que permita la continuidad en el servicio de las Sedes Judiciales descritas con anterioridad en el espacio que vienen ocupando, que cumple con las condiciones mínimas establecidas para tal fin, y continua siendo favorable a los intereses de la entidad.

Aunado a ello, 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 régimen tributario a que pertenece el ARRENDADOR, a que hubiere lugar. Conforme al estudio de estimación del valor del contrato, el ARRENDADOR deberá cobrar el impuesto al valor agregado IVA cuando éste sea necesario.

Los Contratos de Arrendamiento no generan gastos de estampillas, ni ningún otro tipo diferente al ya previsto. El ARRENDADOR seleccionado deberá atender los requerimientos de rete-ICA, rete- fuente y rete-IVA dependiendo del régimen tributario dentro del cual se encuentre.

- ✓ **SEGURIDAD SOCIAL**

Costos por concepto de seguridad social: persona natural se acredita mediante planillas de pago de aportes y persona jurídica mediante certificación de paz y salvo de aportes de seguridad social o parafiscales, si es del caso.

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. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN.

El presupuesto oficial para esta contratación es de **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L ($11.400.000,00),** incluido impuestos, valor que cubre el canon mensual del contrato relacionado a continuación:

TABLA No. 3

VIGENCIA	VALOR VIGENCIA
2026	ONCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L ($11.400.000,00), incluido impuestos.

4.1 IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL.

Para ejecutar el objeto de este contrato se cuenta con respaldo presupuestal de la siguiente manera:

Para ejecutar el objeto de este contrato se cuenta con respaldo presupuestal para la vigencia 2026 de la siguiente manera:

TABLA No. 4

CDP NÚMERO	FECHA DE EXPEDICIÓN	UNIDAD	VALOR CDP	VALOR DESTINADO PARA ESTA CONTRATACIÓN
12226	16/07/2026	08	$65.953.335,00	$11.400.000,00
			TOTAL	$11.400.000,00

4.2 FORMA DE PAGO.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería cancelará al contratista el valor del contrato a través de pagos mensuales, previa presentación de la factura y constancia de pago de la seguridad social, cuando a ello haya lugar, de los documentos que se anexarán al contrato y al cumplimiento del mismo. En todo caso dichos pagos estarán sujetos a las asignaciones de PAC.

El valor del canon de arrendamiento y su forma de pago se puede observar en la siguiente tabla:

TABLA No. 5

CANON 2026	3 PAGOS PERÍODO AGOSTO - OCTUBRE 2026	TOTAL, CONTRATO	PLAZO
$ 3.800.000	$ 11.400.000	**$ 11.400.000**	3 MESES

VALOR TOTAL DEL CONTRATO: **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L ($11.400.000,00)**, incluido impuestos.

Además de los requisitos anteriores, el pago final requerirá de la suscripción previa del acta de liquidación del contrato.

Los pagos estipulados en el contrato, quedan sujetos a los recursos del PAC que, la Dirección General del Crédito Público y del Tesoro Nacional, sitúe a la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería y serán consignados a la Cuenta que indique el contratista según el formulario beneficiario cuenta que allegue a la entidad.

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Los fundamentos jurídicos que soportan esta modalidad de selección, los constituyen, las siguientes disposiciones jurídicas:

El artículo 24 de la Ley 80 de 1993 modificado por la Ley 1150 de 2007, establece que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las siguientes modalidades de selección: Licitación pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos **y Contratación Directa.**

Igualmente dispone el numeral 4 del artículo 2 de la citada norma que la modalidad de selección **de Contratación Directa,** solamente procederá en los siguientes casos: *"… el arrendamiento, adquisición de inmueble".*

Por su parte el decreto 1082 del 2015 al referirse al arrendamiento de bienes inmuebles, como una de las causales de la contratación directa (artículo 2.2.1.2.1.4.1.1) señala:
"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."

6. SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIAL:

El contrato que se desprendan del presente estudio, no están sometido a ningún acuerdo comercial, en virtud de su naturaleza.

7. FACTORES DE SELECCIÓN PARA DETERMINAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Los factores que permiten identificar la oferta más favorable son las condiciones del mercado, lugar de ubicación del inmueble, el área, valor del canon y las condiciones de infraestructura física y de accesibilidad.

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

Ver Anexo No. 1.

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

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.

10. DOCUMENTOS QUE COMPLEMENTAN EL ESTUDIO.

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

- Certificado de disponibilidad presupuestal 12226 de fecha 16/07/2026, unidad ejecutora número 08.

Se entrega el presente estudio en Montería a los veintidós (22) días del mes de julio de dos mil veintiséis (2026).



JAIRO LUIS DIAZ ARTEAGA
Auxiliar Administrativo Grado 03
DESAJ-AYF/Montería.

Revisado y aprobado comité estructurador AJPL

ANEXO 1

													ASIGNACIÓN		PLAN DE TRATAMIENTO						IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO								PLAZO ESTIMADO (Tratamiento)		MONITOREO Y REVISIÓN	
													¿A quien se asigna?																				
No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Categoria Probabilidad	Valoración Probabilidad	Categoria Impacto	Valoración Impacto	Valoración del Riesgo	Categoria del Riesgo	Entidad	Proponente/Contratista	Evitar	Transferir	Aceptar	Reducir Probabilidad	Reducir Impacto	Tratamiento/Controles a ser implementados	Categoria Probabilidad	Valoración Probabilidad	Categoria Impacto	Valoración Impacto	Valoración del Riesgo	Categoria del Riesgo	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento.	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento.	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periocidad ¿Cuándo?
1	General	Interno	Planeación	Operacional	Ejecución inadecuda de los procesos, procedimientos por parte del equipo tecnico de la entidad.	Recoleccion erronea de la información que sera consignada en el documento de Estudios Previos de la entidad y que pueden afectar el cumplimiento del objeto contractual.	Raro	1	Moderado	3	4	Bajo	Si					Si	Si	Verificar información a entregar y hacerlo de manera veraz y oportuna.	Raro	1	Insignificante	1	2	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
2	General	Interno	Planeación	Operacional	Que se describa de manera no clara, inexacta e incompleta las especificacions técnicas que debe cumplir el bien inmueble por parte de la entidad territorial.	Generación de multiples opciones de inmuebles y/o espacios , generando que algunos de estos inmuebles no satisfaga las necesidades de la entidad estatal	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	Si					Si	Si	Realizar una descripción detallada de los espacios que debe contar el bien inmueble a contratar por parte de la entidad territorial.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Anual

3	General	Interno	Planeación	Económico	Errores en la proyección de los costos del canon de arrendamientop or no haber realizado un buen estudio de mercado y por no tener en cuenta impuestos, cargas parafiscales, y todos los tributos relacionadas con la carga impositiv	Afectación en el equilibrio económico del contrato de arrendamiento .	Raro	1	Mayor	4	5	Medio	Si		Si			Si	Si	- Realización y revisión del estudio de mercado. Verificar costos de origen impositivo para el calculo del valor del canon de arrendamiento. - Para el calculo del canon de arrendamiento se contara con un perito avaluador registrado y autorizado que será el responsable de realizar el avaluo de renta, demas elementos necesarios para la valoracion inmobiliaria.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Anual
4	General	Interno	Planeación	Operacional	Documento de estudios previos no cumplen con la normatividad vigente.	Bien inmueble no cumple con las condiciones tecnicas de espacio requerido por la entidad estatal	Raro	1	Mayor	4	5	Medio	Si		Si			Si	Si	Utilización de los mecanismos de apoyo del Secop II.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
5	General	Interno	Planeación	Operacional	Solicitud de requisitos habilitantes que no correspondan con la shagun de contratación.	1. Poca pluralidad de oferentes. 2. Declaratoria desierta del proceso.	Improbable	2	Menor	2	4	Bajo	Si		Si			Si	Si	- Utilización de los mecanismos de apoyo del Secop II. - Aplicación de la normatividad de acuerdo a las modalidades de contratación.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
6	General	Externo	Selección	Económico	Cuando en el mercado no existe suficiente oferta de inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por la entidad contratante	1. declaratoria de desierto del proceso contractual. 2. Retrasos en el proceso de selección del contratista. 3. Eleccion inadecuada de contratistas o de contratistas inexpertos.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si		Si			Si	Si	Verificar portales inmobiliarios, bases de datos de catastro y demas entidades que tengan administracion de inmuebles, así mismo realizar la busqueda presencial en la zona de interes para tener certeza frente a la oferta.	Raro	1	Moderado	3	4	Bajo	No	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Etapa de planeación	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Anual
7	General	Externo	Ejecución	Económico	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación del mercado inmobiliario.	1. Desequilibrio financiero. 2. Sobrecostos en la ejecución contractual.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si	Si	Si			Si	Si	1. Preveer posibles fluctuaciones del mercado, las cuales deberá tener en cuenta al momento de estructurar la propuesta y antes de la ejecución del contrato.	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	si	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Anual
8	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Circunstancias relacionadas con la operatividad del contrato, como: Estado físico del inmueble, licencias de construcción,	Afectación de las funciones propias de la entidad estatal.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si	Si	Si			Si	Si	Verificar que al momento de la entrega del bien inmueble al arrendatario este cuente con las licencias y permisos que establezca la normatividad vigente,	Raro	1	Menor	2	3	Bajo	si	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Anual

					suministro de servicios públicos (Acueducto y alcantarillado, energía).														adicionalmente, deberá garantizar el óptimo estado de dicho predio y garantizará que este cuente con los servicios públicos domiciliarios que requiera el arrendatario para el desarrollo de sus actividades.													
9	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	Ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción. Reubicación.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si	Si	Si			Si	Si	El arrendador deberá comunicar a la entidad estatal como arrendatario con una antelacion no inferior a tres meses al vencimiento del plazo de ejecución del contrato, para que la entidad estatal como arrendatario pueda encontrar otro inmueble para su operación (reubicación) .	Raro	1	Moderado	3	4	Bajo	si	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual
10	Específico	Externo	Ejecución	Económico	Pleitos entre terceros y el arrendador que impidan la ocupación pacífica y tranquila del inmueble.	Perturbación de la ejecución del contrato.	Improbable	2	Moderado	3	5	Medio	Si	Si	Si			Si	Si	El arrendador deberá comunicar a la entidad estatal en calidad de arrendatario cualquier pleito que ponga en riesgo o impida la ejecución del contrato, para que el arrendatario tome las medidas necesarias y oportunas respecto de la perturbacíon a la ejecución del contrato.	Raro	1	Moderado	3	4	Bajo	si	Equipo tecnico de la entidad estatal encargada de la etapa de planeación.	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento por parte del equipo tecnico de la entidad estatal.	Mensual