ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 NO. 11 14 CALLE DEL CARMEN DEL MUNICIPIO DE CERETÉ - CÓRDOBA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PRIMERO Y SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO, JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO, JUZGADO DEL CIRCUITO DE FAMILIA, JUZGADO PRIMERO Y SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE CERETÉ, CÓRDOBA, PERTENECIENTE 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. INTRODUCCIÓN

En desarrollo de lo señalado en el artículo 25 numerales 7 y 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los siguientes son los estudios previos que sirven de soporte para contratar directamente el arriendo de inmueble con destino al funcionamiento de los Juzgados primero y segundo Civil del Circuito, Juzgado Penal del Circuito, Juzgado del Circuito De Familia, Juzgado primero y segundo Promiscuo Municipal de Cereté – Córdoba, perteneciente al distrito Judicial de Montería.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Montería, en cumplimiento de objetivos, metas, políticas, estrategias, programas y proyectos establecidos en el Plan Sectorial de Desarrollo, dirigidos a brindar espacios adecuados para el buen desempeño de la labor judicial, ha implementado acciones que permitan la ocupación de espacios locativos necesarios donde funcionen los diferentes despachos y oficinas judiciales.

Considerando que la Rama Judicial - Consejo Superior de la Judicatura-Dirección Ejecutiva de Administración Judicial de Montería- Córdoba, no cuenta con inmuebles suficientes de su propiedad para el funcionamiento de despachos y oficinas administrativas, la Entidad debe centrar sus esfuerzos para garantizar la disponibilidad de inmuebles que cumplan con los estándares que se deben tener en cuenta para el buen funcionamiento de las diferentes sedes. En este caso, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Cotorra.

Como alternativa de solución a esta necesidad se prevén las siguientes posibilidades a saber: 1. La adquisición o construcción de inmuebles propios para el funcionamiento de los despachos judiciales localizados en los precitados municipios. 2. La suscripción de un contrato de comodato con entidades públicas que funcionan en esos municipios o 3. La firma de contratos de arrendamiento como se ha efectuado anteriormente.

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 prevé un objetivo estratégico de acceso e infraestructura física, el cual está orientado a la Ampliación, en todo el territorio nacional, del acceso a una justicia efectiva, pronta, equitativa e incluyente, reduciendo el atraso y la congestión, de acuerdo con las necesidades de la demanda de justicia por jurisdicción y especialidad y mejorando la articulación con la justicia restaurativa y terapéutica y otros mecanismos de solución de conflictos y consolidando una infraestructura física óptima para el acceso a la justicia.

Lo cierto es que actualmente no se prevé la adquisición o construcción de inmuebles propios para el funcionamiento en el municipio de Cerete, perteneciente al distro judicial de Montería, por lo cual se hace necesario buscar una alternativa diferente para dar solución inmediata a la necesidad planeada.

A la fecha no se tiene conocimiento de la posibilidad que, en los municipios anteriormente mencionados, dispongas de inmuebles con oficinas para que la Dirección Seccional lo tome en modalidad de comodato.

Por consiguiente, la única alternativa viable y próxima es contratar el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las condiciones de infraestructura mínimas requeridas para el funcionamiento del juzgado ubicado en el municipio de Cerete.

Para cubrir la necesidad anteriormente descrita, esta Seccional ha venido ocupando a título de arriendo un inmueble mediante el siguiente contrato:

ÍTEM	NÚMERO CONTRATO ACTUAL	OBJETO CONTRATO
1	SER 051 DE 2025	CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE MONTERÍA, EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 NO. 11 14 CALLE DEL CARMEN DEL MUNICIPIO DE CERETÉ - CÓRDOBA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PRIMERO Y SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO, JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO, JUZGADO DEL CIRCUITO DE FAMILIA, JUZGADO PRIMERO Y SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE CERETÉ, CÓRDOBA, PERTENECIENTE AL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA.

Teniendo en cuenta la fecha de finalización del contrato número **SER 051 2025** y ante el inminente vencimiento el día 31 de julio de 2026, la Dirección Seccional requiere adelantar un nuevo proceso de contratación que ampare el arrendamiento del inmueble que viene ocupando los Juzgados Primero y Segundo Civil del Circuito, Juzgado penal del Circuito, Juzgado del Circuito de Familia, Juzgado Primero y Segundo Promiscuo Municipal de Cereté – Córdoba, a fin de evitar suspensiones en sus actividades.

Que, ante el inminente vencimiento del contrato enumerado anteriormente, y considerando que no se tienen los recursos económicos para la compra de los inmuebles, la Dirección requiere contratar nuevamente el arrendamiento de este inmueble, para el funcionamiento de los juzgados objeto del presente estudio.

En consecuencia y en cumplimiento de metas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura relacionadas con la disponibilidad de espacios saludables 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.

3. CONDICIONES DEL CONTRATO.

3.1 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 bien inmueble destinado al funcionamiento de los despachos judiciales localizados en el municipio de Cerete, perteneciente al distrito judicial de Montería, detallado de la siguiente manera:

MUNICIPIO	DESPACHO JUDICIAL	OBJETO
CERETE	JUZGADOS PRIMERO Y SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO, JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO, JUZGADO DEL CIRCUITO DE FAMILIA, JUZGADO PRIMERO Y SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL	CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE MONTERÍA, EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 NO. 11 14 CALLE DEL CARMEN DEL MUNICIPIO DE CERETÉ - CÓRDOBA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PRIMERO Y SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO, JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO, JUZGADO DEL CIRCUITO DE FAMILIA, JUZGADO PRIMERO Y SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE CERETÉ, CÓRDOBA, PERTENECIENTE AL DISTRITO JUDICIAL DE MONTERÍA.

3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Según la codificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la dirección https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios, el objeto contractual se enmarca dentro de la siguiente codificación:

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

3.3 CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Montería, realizó un estudio previo de mercado del sector en la cabecera municipal Cotorra, 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 los mismos inmuebles 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 cada dependencia es de: 100m^2.
8. Rampas de acceso en primer piso.

3.4 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 de la sede Judicial.

- 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.

3.4.1. 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.

3.5 PLAZO: El plazo de la contratación se describe a continuación:

N.º	SEDE	PLAZO EN MESES	DURACIÓN
1	CERETE	3	1° AGOSTO 2026 – 31 OCTUBRE 2026

3.6 LUGAR DE EJECUCIÓN: La ejecución de este contrato que se derive del presente estudio será en la dirección de inmueble relacionado a continuación;

ÍTEM	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
1	CALLE 12 NO. 11-14 CALLE DEL CARMEN DEL MUNICIPIO DE CERETÉ - CÓRDOBA.

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

4.1 ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO.

Para el análisis técnico y económico se consideró continuar con los inmuebles donde actualmente funcionan los Juzgados en los municipios ya citados**,** por tal razón de conformidad con el valor de los contratos de arrendamiento anteriores, se estima la cuantía de los contratos de la siguiente manera:

N°	SEDE	VALOR MENSUAL 2025	PROYECCIÓN AGOSTO - OCTUBRE	VALOR CONTRATO 2026	PLAZO
1	CERETE	$12.594.445,00	$37.783.335,00	$37.783.335,00	3 MESES

El análisis de mercado se realizó en los estudios previos que hacen parte del contrato que dio origen al arrendamiento del inmueble relacionado, a partir del cual se viene aplicando un incremento del 5.28% en la vigencia 2026, emitido por el área de Presupuesto de la Seccional.

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.

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.

4.2. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN.

El presupuesto oficial para esta contratación es de **TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MCTE. ($37.783.335,oo),** incluido impuesto, valor que cubre los cánones mensuales de este contrato relacionado a continuación, para la vigencia 2026.

N°	SEDE	VALOR MENSUAL 2026	PROYECCIÓN AGOSTO - OCTUBRE 2026	VALOR CONTRATO 2026
1	CERETE	$12.594.445,00	$37.783.335,00	$37.783.335,00
TOTAL, ARRENDAMIENTO				**$37.783.335,00**

4.3. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL

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

CDP Número	Fecha de expedición	Unidad	Valor CDP	Valor destinado para esta Contratación
12226	2026-07-16	08	$65.953.335,00	$37.783.335,00
			TOTAL	**$37.783.335,00**

Para ejecutar el objeto de estos contratos se cuenta con respaldo presupuestal para la vigencia 2026 según el Certificado de Disponibilidad Presupuestal número 12226 de fecha 2026-07-16, unidad ejecutora número 08, expedido por el jefe del Área de Presupuesto.

4.4 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.

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

SEDE CERETE

CANON 2026	3 PAGOS PERÍODO AGOSTO - OCTUBRE 2026	TOTAL, CONTRATO
$12.594.445,00	$37.783.335,00	$37.783.335,00

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. OBLIGACIONES DE LAS PARTES DEL CONTRATO Y DEL SUPERVISOR.

5.1 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 CONTRATISTA 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 CONTRATISTA.
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.

5.2 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.

5.3 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 contratista 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) Realizar las adecuaciones y reparaciones locativas.
f) Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario inicial declaran.
g) Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato.

6 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."

7. SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIAL:

Los contratos que se desprendan del presente estudio, no están sometidos a ningún acuerdo comercial, en virtud que del valor estimado a contratar y a la naturaleza del contrato. Se encuentra por debajo de los valores mínimos a los que se debe aplicar los acuerdos comerciales actualmente vigentes, determinados en el Anexo 3 del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación.

8. DE LOS CRITERIOS DE VERIFICACIÓN

En el presente proceso serán objeto de verificación de cumplimiento los siguientes requisitos mínimos habilitantes:

REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES	APLICA / NO APLICA
CAPACIDAD JURÍDICA	APLICA
CAPACIDAD TÉCNICA	APLICA
EXPERIENCIA MÍNIMA	NO APLICA

8.1 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.

9. 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.

9.1. 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 2026-07-16, unidad ejecutora número 08.

Se entrega el presente estudio en Montería a los veintiún (21) días del mes julio de dos mil veintiséis (2026).



JAIRO LUIS DIAZ ARTEAGA
Auxiliar Administrativo Grado 3
AYF - DESAJ Montería

Elaboró: Jairo Luis Díaz Arteaga

VIABILIDAD JURÍDICA DEL COMITÉ ESTRUCTURADOR
(Resolución No. DESAJMOR25-1764 de 01 de septiembre de 2025)

Revisado: Diana Hernández Flórez