2026

Dirección Seccional de Administración Judicial Pereira Risaralda



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS, ANÁLISIS DE SECTOR Y CLAUSULADO DEL PLIEGO.

CONTRATACION DIRECTA
CD-SO-34-2026

PROYECTO:
"Contratar en Nombre de la Nación Consejo Superior de la Judicatura-Dirección Seccional de Administración Judicial Pereira - Risaralda, el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal del Municipio de Marsella - Risaralda

TABLA DE CONTENIDO

1. DATOS GENERALES 3
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN 3
3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1 DECRETO 1082 DE 2015) 3
5.1 COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN 4
6 DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD, OBJETO A CONTRATAR Y CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS 5
6.1 PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES 8
6.2 OBJETO PARA CONTRATAR 9
6.3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL 9
6.3.1 FICHAS TÉCNICAS: 9
6.3.2 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL 12
6.3.3 DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO 12
6.4 CUMPLIMIENTO CIRCULAR EXTERNA COLOMBIA COMPRA EFICIENTE - CCE-CIRCULAR 004 -2021 13
7 PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO 14
7.1 CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL – CDP 14
7.2 VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL. 15
8 FORMA DE PAGO 15
9 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO 16
10 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL 16
11 GARANTÍAS 16
11.1 ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS. 16
12 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA 17
12.1 ARRENDADOR. 17
12.2 OBLIGACIONES DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL 18
13 MODALIDAD DE SELECCIÓN JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS 19
13.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN: 19
13. 2 FUNDAMENTO JURÍDICO 19
14 CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA 19
15 MULTAS 19
16 PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE MULTAS Y PARA HACER EFECTIVA LA CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA. 20
17 CLÁUSULAS EXCEPCIONALES 20

18 CADUCIDAD 20
19 PROHIBICIÓN DE CEDER EL CONTRATO 20
20 LIQUIDACIÓN 20
21 SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIAL 21
22 PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS DE EJECUCIÓN 21
23 SUPERVISOR DEL CONTRATO 21
24 ANÁLISIS DEL SECTOR - ANÁLISIS ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y EL PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO (ESTUDIO DE MERCADO). 21
24.1 ASPECTOS GENERALES DE LA NECESIDAD 22
24.2 OBJETIVO DEL ESTUDIO 22
24.3 RESUMEN DEL ESTUDIO DE SECTOR 23
24.4 CONTEXTO ECONÓMICO. 23
24.5 CONTEXTO TÉCNICO: 24
24.6 CONTEXTO REGULATORIO: 24
24.7 CONTEXTO POLÍTICO Y MEDIO AMBIENTE: 24
24.7.1 ¿QUIÉN ARRIENDA? 25
25 ESTUDIO DE LA DEMANDA 26
25.1 RESUMEN DE COTIZACIONES RECIBIDAS 26
25.2 SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIAL 27
26. APROBACION EQUIPO ESTRUCTURADOR 29

ESTUDIO PREVIO
CONTRATACIÓN DIRECTA

1. DATOS GENERALES		
PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES	Versión: 8	Fecha: 29-10-2026
Tipo de Presupuesto Asignado	Gastos de Funcionamiento	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Manual de Adquisiciones	Arrendamiento inmueble para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal del Municipio de Marsella - Risaralda. Código UNSPSC 80131500	

2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre 2026
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	JULIAN ALBERTO ZULETA
Área de Origen	ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1 DECRETO 1082 DE 2015)

De conformidad con el Plan Anual de Adquisiciones para la Entidad, lo previsto en el Literal H, numeral 4, articulo 2, título I de la Ley 1150, el Artículo 2.2.1.2.1.4.9. subsección 4, sección 1, capítulo 2 del Decreto 1082 de 2015 "por medio del cual se expide el decreto unico reglamentario del sector administrativo de planeación nacional" la Dirección Seccional de Administración Judicial Pereira-Risaralda elabora el presente estudio previo bajo la **Modalidad de Selección de Contratación Directa.**

Así mismo, de conformidad con el artículo 2.2.2.1.8.3., del Decreto 1082 de 2015 sobre publicidad en el SECOP, se publica el presente estudio a través del portal dispuesto por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente para el fin previsto; en tal sentido, todo los documentos podrán ser consultados en el portal WEB SECOP II https://colombiacompra.gov.co/secop-ii

En relación a la aplicación de la Circular Conjunta N°1 de 2023 del Director General de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia compra eficiente- y el Director del Departamento Administrativo para la Función Pública, la Coordinadora Asistencia Legal de esta Seccional, en su concepto del 7 de febrero de 2023, señaló: “En este contexto, podemos inferir que La Circular Conjunta No 1 de 2023, no es aplicable a las actuaciones contractuales de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Pereira, quienes en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.5.3 del Decreto 1082 de 2015, atienden las directrices de la Agencia Nacional para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, a través del Manual de Contratación de la Rama Judicial, en el que se determinan los lineamientos a seguir en todos los procesos de contratación y por las razones que más adelante se expondrán”, que hará parte de los documentos el presente estudio previo.

Igualmente, el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles, del Decreto 1082 de 2015, indica que 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

Así mismo, de conformidad con el Artículo 2.2.1.1.1.7.1. Publicidad en el SECOP, del Decreto 1082 de 2015, este proceso estará publicado en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II.

5.1 COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN

El oferente, y en su caso, el arrendador, se comprometen durante su participación en las etapas precontractual, contractual y pos contractual, a dar pleno cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Estatuto Anticorrupción (Ley 1474 de julio 12 de 2011).

El compromiso anticorrupción tiene como fin apoyar la acción del Estado Colombiano para fortalecer la transparencia de los procesos de contratación y la responsabilidad de rendición de cuentas, el cual deberá ser suscrito por los proponentes bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la sola suscripción de la Carta de presentación de la oferta del presente proceso de selección.

5.2 COMPROMISOS ASUMIDOS

- El oferente no ofrecerá ni dará sobornos ni ninguna otra forma de halago a ninguna persona al servicio de la Entidad, en relación con su oferta, con el proceso de contratación, ni con la ejecución del contrato que pueda celebrarse como resultado de su propuesta.

- El oferente se compromete a no permitir que nadie, bien sea empleado de la empresa o un agente comisionista independiente, o un asesor o consultor realice en su nombre las anteriores actuaciones.

- El oferente se compromete formalmente a impartir instrucciones a todos los empleados, agentes, asesores y a cualquier otro representante suyo, sobre el cumplimiento en todo momento de las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias de la República de Colombia, especialmente aquellas que rigen el presente proceso de selección y su relación contractual que podría derivarse de ella.

- El oferente garantiza que los recursos utilizados para las gestiones precontractuales, o contractuales derivados del presente proceso, no provienen de actividades ilícitas tales como el lavado de activos, testaferrato, tráfico de estupefacientes o delitos contra el orden constitucional, o que de alguna manera sean contrarias a las disposiciones legales y reglamentarias.

- Si durante el proceso de selección, se comprobare el incumplimiento del oferente a las situaciones antes mencionadas, procederá el rechazo de la propuesta presentada. En caso de que la Entidad, advierta hechos constitutivos de corrupción por parte del oferente, durante el proceso de selección, tales hechos se pondrán inmediatamente en conocimiento de las autoridades competentes.

5.3 VEEDURÍAS CIUDADANAS

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira, informa a las Veedurías Ciudadanas para que de conformidad con el artículo 66 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con la Ley 850 de 2003 y el Decreto 1082 de mayo 26 de 2015, participen ejerciendo control social en el presente proceso de selección.

5.4 CUMPLIMIENTO LEY 2013 DE 2019

El oferente adjudicatario deberá acreditar el cumplimiento de la Ley 2013 de 2019, este que define que las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que administren, celebren contratos y ejecuten bienes o recursos públicos deberán publicar en el aplicativo dispuesto por el Departamento Administrativo de la Función Pública:

1. El reporte PUBLICACIÓN PROACTIVA DECLARACIÓN DE BIENES Y RENTAS Y REGISTRO DE CONFLICTOS DE INTERÉS

2. La declaración del impuesto sobre la renta y complementarios.

Nota: Tenga en cuenta que el registro de esta información debe hacerse a nombre de quien será el futuro arrendador, es decir, si es persona natural o persona jurídica, el registro de la información debe ser directamente proporcional a su naturaleza jurídica.

Para el cumplimiento de este punto debe registrarse en el siguiente link: https://www.funcionpublica.gov.co/fdci/ y se recomienda tener en cuenta las guías dispuestas para el aplicativo de la Ley.

6 DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD, OBJETO A CONTRATAR Y CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

La Constitución Política de Colombia establece como fines del Estado, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución Política; así mismo, el artículo 209 dispone que la función administrativa se rige por los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad y su finalidad es servir a la materialización del interés general del Estado.

La función pública de administrar justicia está en cabeza de la Rama Judicial como lo establecen los artículos 228 y 254 al 257 de la Constitución Política de Colombia, norma superior que concibe al Consejo Superior de la Judicatura como el órgano de autogobierno, encargado de múltiples funciones administrativas, técnicas y del ejercicio de la potestad disciplinaria en el ámbito de su competencia.

Dicho órgano tiene como propósito orientar y administrar el funcionamiento de las corporaciones que conforman la Rama Judicial, para lo cual requiere adecuados mecanismos de financiación, y por ello en ejercicio de su mandato constitucional y legal, presenta al Gobierno Nacional el Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2023-2026, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 79 y en el artículo 87 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, y en concordancia con lo dispuesto en la Ley 152 de 1994 "Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo".

El propósito esencial del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial es direccionar estratégicamente el mejoramiento de la gestión judicial y administrativa, con fundamento en unas políticas institucionales que conlleven a la satisfacción de la demanda de justicia, mejoren los canales de interacción con el ciudadano, incorporando herramientas innovadoras que contribuyan a la celeridad y la simplificación del que hacer de la administración de justicia.

Es así, como en el Plan Sectorial de Desarrollo 2023–2026 "Hacía una justicia confiable, digital e incluyente" en su plataforma estratégica propende por garantizar la efectividad de los derechos y libertades ciudadanas y lograr la convivencia pacífica de los colombianos, a través de una administración de justicia orientada al ciudadano, pronta, cumplida, eficiente, eficaz, moderna, independiente y transparente, como uno de los pilares fundamentales del Estado Social, Participativo y Democrático de Derecho.

Teniendo en cuenta que la correcta prestación del servicio de Administración de Justicia requiere de elementos adecuados que generen óptimas condiciones laborales para los servidores judiciales, se requiere del arrendamiento de espacio físico ubicado en el municipio de Marsella – Risaralda para del despacho judicial.

El Juzgado Promiscuo Municipal de Marsella (Risaralda) venía desarrollando sus funciones jurisdiccionales en las instalaciones del Centro Administrativo Municipal (CAM) del municipio de Marsella, en virtud de un contrato de comodato.

No obstante, como consecuencia del evento telúrico registrado el 10 de agosto de 2026, la estructura física del CAM sufrió afectaciones y daños severos que comprometieron la estabilidad de la edificación y la seguridad de sus ocupantes. Ante el riesgo inminente y por razones de fuerza mayor, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira procederá a desocupar las instalaciones y realizar la entrega formal del bien.

La administración de justicia es un servicio público esencial y de carácter continuo que no puede suspenderse. La restitución del inmueble genera la necesidad apremiante e inaplazable de arrendar un bien inmueble en el municipio de Marsella que permita reubicar la sede judicial.

La contratación del nuevo inmueble mediante arrendamiento se justifica en la necesidad de:

- Restablecer y optimizar la operación del despacho judicial en beneficio de la comunidad del municipio de Marsella.
- Ofrecer un entorno seguro y en condiciones dignas que elimine los riesgos estructurales para los servidores judiciales y los usuarios del sistema de justicia.
- Contar con espacios funcionales para el desempeño de las labores jurisdiccionales, la atención al público y el resguardo de la gestión documental.

Para satisfacer la necesidad indicada y en atención a que el Consejo Superior de la Judicatura no dispone del espacio físico disponible, se hace indispensable la suscripción de un contrato de arrendamiento, con un tercero.

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

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

Que, en virtud de ello, el Consejo Superior de la Judicatura, asignó unas partidas presupuestales, para atender las necesidades que se generan.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira, en virtud del artículo 103 de la Ley 270 de 1.996, tiene como funciones, la de "Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la rama judicial y responder por su correcta aplicación o utilización", así como, "Suscribir en nombre de la Nación-Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse. (...)", para ello, requiere poner en marcha toda la logística necesaria tendiente a que su misión principal se lleve a cabo de manera eficaz y oportuna.

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 del Decreto 1510 de 2013, compilado en el Decreto 1082 de 2015, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira elabora el presente estudio previo en el marco de la modalidad de contratación directa, con el objeto de justificar y demostrar la necesidad, conveniencia y oportunidad de adelantar el proceso contractual. En consecuencia, el Área Administrativa efectuó el análisis correspondiente, cuyos resultados se consignan en este documento, a fin de determinar las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que fundamentan la eventual contratación.

Decreto número 618 de 17 de junio de 2026. Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2026 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación.

Artículo 5. Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles. Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles:

c. El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede; o iii) cuando el edificio dónde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo -SGSST

La administración de justicia es un servicio público esencial y de carácter continuo que no puede suspenderse. La restitución del inmueble anterior genera la necesidad apremiante e

inaplazable de arrendar un bien inmueble en el municipio de Marsella que permita reubicar la sede judicial.

La contratación del nuevo inmueble mediante arrendamiento se justifica en la necesidad de:

- Garantizar la continuidad del servicio: Restablecer y optimizar la operación de los despachos judiciales en beneficio de la comunidad del municipio de Marsella.
- Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST): Ofrecer un entorno seguro y en condiciones dignas que elimine los riesgos estructurales para los servidores judiciales y los usuarios del sistema de justicia.
- Mejora en las condiciones operativas y de atención: Contar con espacios funcionales para el desempeño de las labores jurisdiccionales, la atención al público y el resguardo de la gestión documental.

El Juzgado Promiscuo Municipal de Marsella (Risaralda) venía desarrollando sus funciones jurisdiccionales en las instalaciones del Centro Administrativo Municipal (CAM) del municipio de Marsella, en virtud de un esquema de comodato.

No obstante, como consecuencia del evento telúrico registrado el 10 de agosto de 2026, la estructura física del CAM sufrió afectaciones y daños severos que comprometieron la estabilidad de la edificación y la seguridad de sus ocupantes. Ante el riesgo inminente y por razones de fuerza mayor, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira procedió a desocupar las instalaciones y realizar la entrega formal del bien otorgado en comodato.

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

Que, en virtud de ello, el Consejo Superior de la Judicatura, asignó unas partidas presupuestales, para atender las necesidades que se generan.

Por lo expuesto, la celebración del contrato de arrendamiento resulta plenamente oportuna y conveniente para los intereses de la Nación - Rama Judicial - Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira, en tanto permite superar la contingencia presentada, dar estricto cumplimiento a los estándares del SG-SST y asegurar la prestación continua y eficiente del servicio público de justicia en el municipio de Marsella.

6.1 PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

Una vez revisado el Plan de Adquisiciones de la entidad aprobado para la vigencia 2026, se puede observar que se encuentra descrito en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública en el link correspondiente a los planes anuales de adquisiciones en la página de Colombia Compra Eficiente link:

Con el fin de proceder a completar las columnas: Código UNSPSC, Duración del contrato (intervalo: días, meses, años), Modalidad de selección, Fuente de los recurso "Hoja de soporte" para saber cuáles son los códigos que aplican a cada columna.									
Código UNS	Descripción	de presenta			ntervalidad de sele		los	alor total estimad	timado en la vigenci
80131500	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del Juzgados Promiscuo Municipal del Municipio de Marsella - Risaralda VF	11	11	44	1	CCE-16	1	211.338.000 COP	4.500.000 COP

https://community.secop.gov.co/Public/App/AnnualPurchasingPlanManagementPublic/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE, Entidad: Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira

6.2 OBJETO PARA CONTRATAR

Contratar en Nombre de la Nación Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Seccional de Administración Judicial Pereira - Risaralda, el Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal del Municipio de Marsella - Risaralda

Clasificación UNSPSC: de acuerdo con el clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas y Colombia Compra Eficiente:

La intermediación objeto del presente proceso de contratación está codificada en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC, hasta el cuarto nivel, como se indica a continuación:

Segmento	Familia	Clase	Producto
80000000	80130000	80131500	Alquiler y Arrendamiento de Propiedades o Edificaciones

Nota: Esta clasificación no es requisito habilitante es solo informativa de conformidad con el sistema de Compras - Colombia Compra Eficiente.

6.3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL

6.3.1 FICHAS TÉCNICAS:

El inmueble en uso para almacenamiento cuenta con las siguientes características:

CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS: Para la ejecución del objeto contractual se hace necesaria la individualización objetiva de los parámetros necesarios para conseguir las condiciones del contrato a suscribir.

DATOS GENERALES

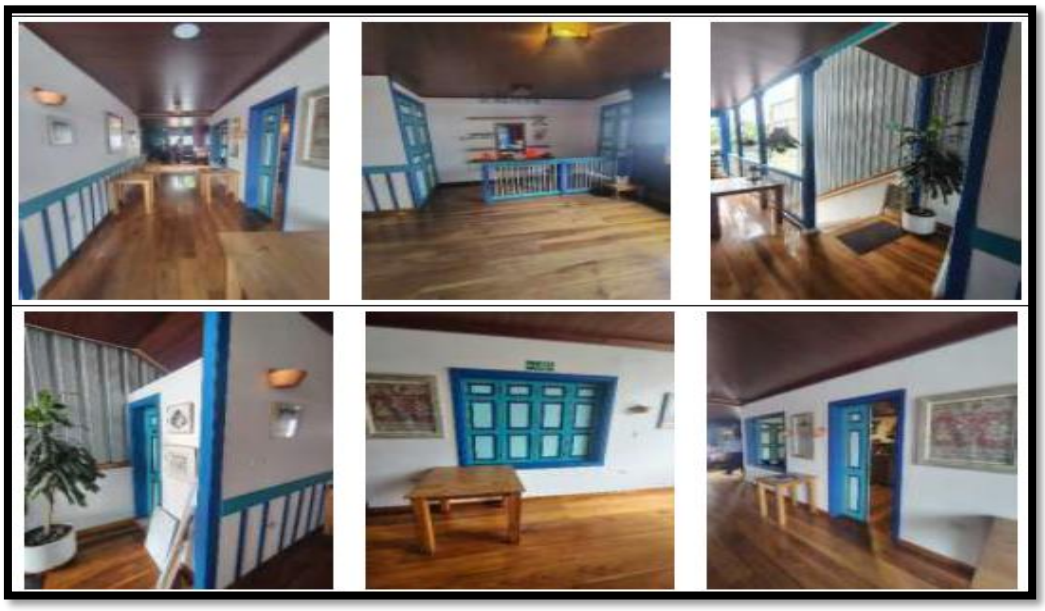
DATOS DE LAS PARTES

Nombre del Arrendador:	MARIA DEL CARMEN HENAO
Identificación del arrendador:	CC. 24.764.238 de la Virginia
Nombre del Arrendatario:	“La Nación Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira.”
Identificación del Arrendatario:	NIT 800.165.940-9
DATOS DEL INMUEBLE	

Dirección del Inmueble:	Calle 8 N° 9-54 y 64
Municipio de Ubicación:	Marsella Risaralda
Matricula Inmobiliaria:	290-253867
Área Construida:	Para el despacho se utilizarán 120 mts2 de 292 Mts2 habitables; predio que hace parte de un lote de mayor extensión de 350 Mts2.

- REGISTRO FOTOGRAFICO DEL BIEN INMUEBLE





- ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE

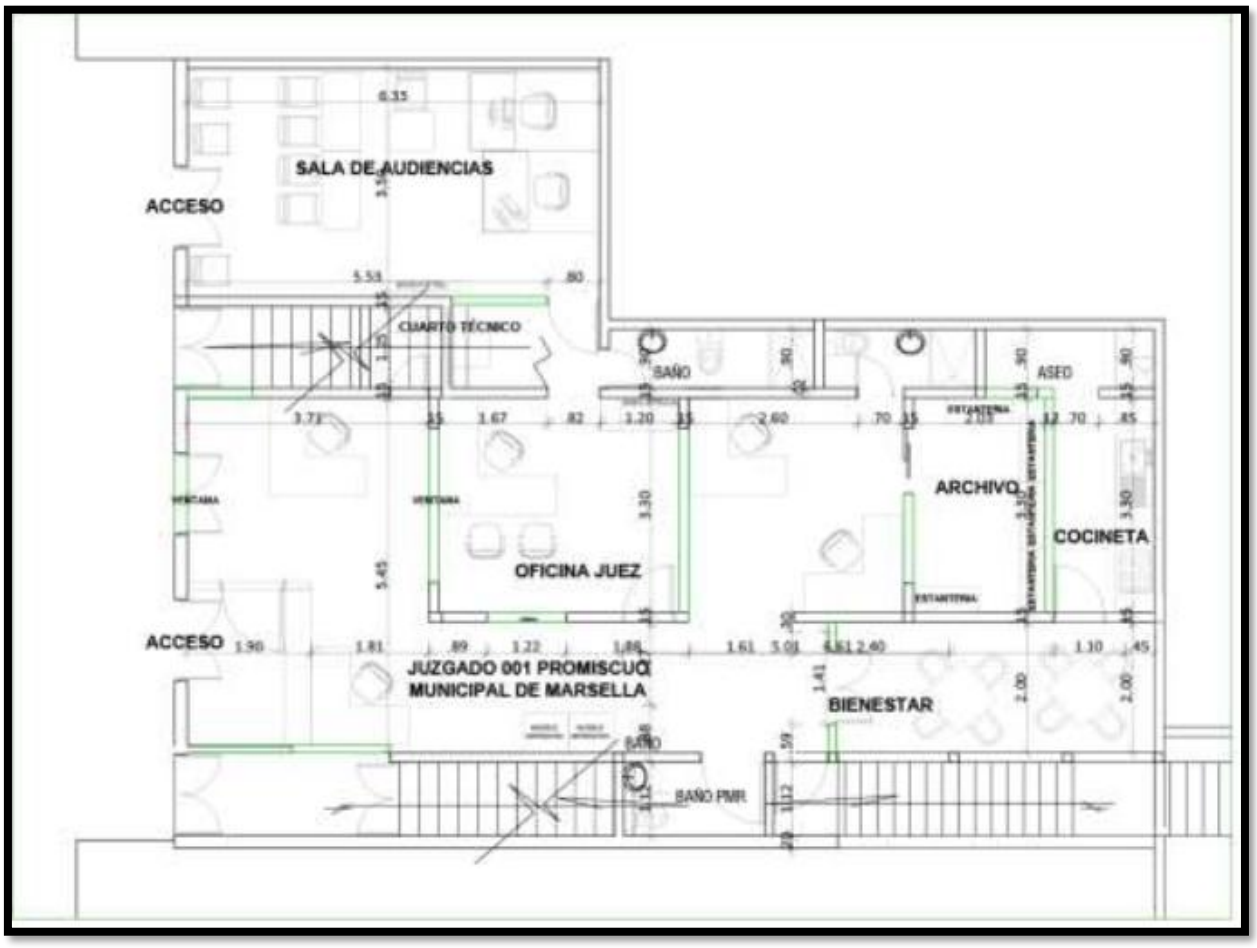
El Arrendador, se obliga a conceder al Arrendatario el uso y goce del bien inmueble descrito en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento deberá estar en buen estado de servicios, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios públicos.

El Arrendatario se obliga a mantener en el inmueble y los elementos determinados en el inventario en buen estado de servicio para el cumplimiento del objeto de este contrato.

El Arrendador se obliga a entregar con el inmueble los servicios públicos, cosas o bienes conexos para el fin convenido.

- DESTINACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del contrato que se suscriba entre las partes, estará destinado a funcionar como despacho judicial, en ella se almacenara el archivo de los Juzgados Promiscuos Municipales de Marsella y Promiscuo del Circuito.



- DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS.

El inmueble debe contar con la disponibilidad de servicios públicos básicos así:

- Energía Eléctrica.
- Agua Potable.

A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado al arrendatario y hasta la fecha de su entrega al arrendador, el pago de estos estará a cargo del arrendatario, de acuerdo con los valores de las respectivas facturas.

- REPARACIONES Y MEJORAS

El arrendador hará las reparaciones necesarias del bien objeto del Arriendo siempre y cuando las mismas afecten la estructura portante del mismo, las mejoras locativas procederán cuando éstas provengan de fuerza mayor o caso fortuito, o se deriven de la mala calidad de la vivienda o de los materiales utilizados en el inmueble arrendado estas últimas se describen como (humedades en paredes y techos, pintura del inmueble una vez al año, fugas de agua, daños en el alcantarillado, daños en tuberías de agua, entre otras.)

Las reparaciones, variaciones y reformas efectuadas por el arrendatario al inmueble, serán por cuenta de éste, y requerirán previa autorización del arrendador para desarrollarlas, entendiendo que de cualquier forma aquellas accederán al inmueble, sin lugar a indemnización para quien las efectuó.

- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

El pago de impuestos y contribuciones de ley como lo es el impuesto predial unificado estará a cargo del arrendador, quién se compromete a mantener dicho inmueble a paz y salvo por dicho concepto, para lo cual anualmente anexará el mencionado documento.

6.3.2 Autorizaciones, permisos y Licencias requeridos para la Ejecución del Objeto Contractual

No se requiere autorización para contratar.

6.3.3 Documentos técnicos para el desarrollo del proyecto

El objeto del contrato no requiere documentos técnicos; sin embargo, el procedimiento administrativo debe obedecer a los lineamientos de la CIRCULAR DEAJC17-60 del 04 de agosto de 2017 “Procedimiento para recibir en comodato y tomar en arriendo inmuebles por parte del Consejo Superior de la Judicatura.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

MARCO JURÍDICO

El artículo 1973 del Código Civil establece: *"DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."*

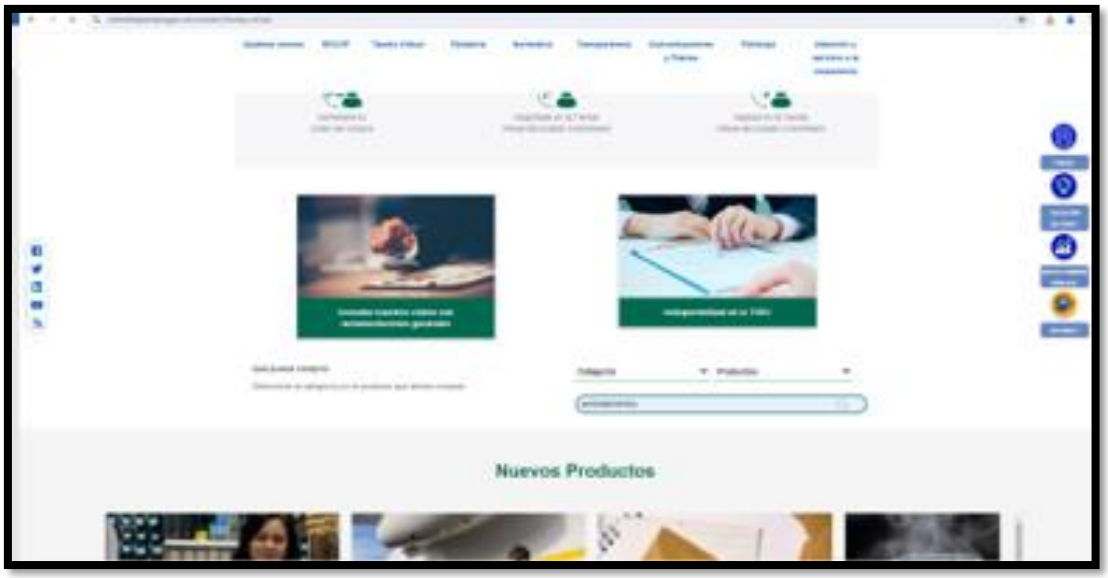
Es así como, de la normatividad antes descrita se establece que la concesión del uso o el goce sobre el bien, el precio que se paga por dicho uso o goce y el consentimiento de las partes son elementos esenciales del contrato de arrendamiento. En lo que se refiere a la cosa o bien sobre la que se transfiere el uso y el goce a la otra parte, el Código Civil en su artículo 1974 dispuso: *"COSAS OBJETO DE ARRENDAMIENTO. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso."*

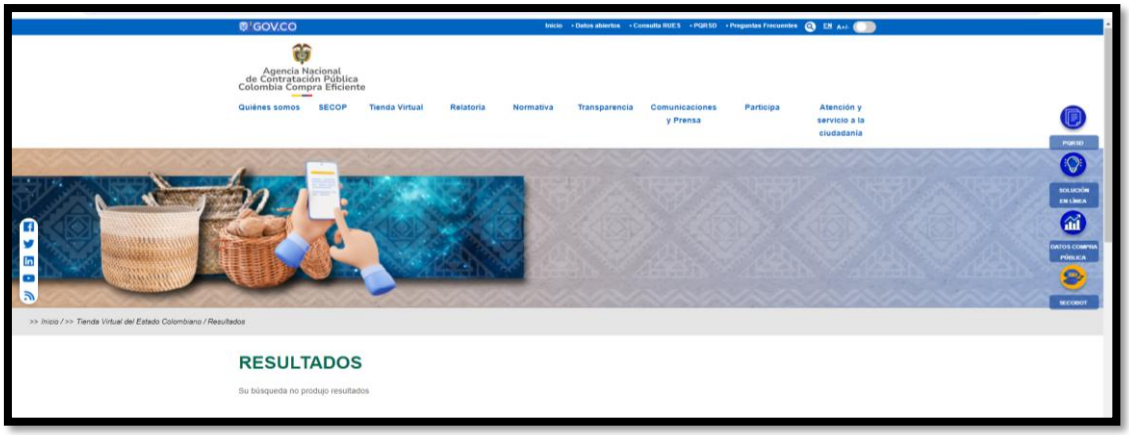
El arrendamiento corresponde a actos de administración, dado que la parte que arrienda no sustrae de su patrimonio el bien objeto del contrato, solo transfiere el uso y el goce del mismo, y no le asiste la intención de transferir el derecho de dominio.

6.4 CUMPLIMIENTO CIRCULAR EXTERNA COLOMBIA COMPRA EFICIENTE - CCE-Circular 004 -2021

Teniendo en cuenta la Circular Externa CCE-Circular 004 -2021, expedida por Colombia Compra Eficiente, las entidades deberán consultar la existencia de Acuerdo Marco de Precios cuyo catálogo ofrezca el bien o servicio requerido ante su necesidad. Una vez realizada dicha verificación, si la entidad evidencia que el Acuerdo Marco de Precios vigente satisface su requerimiento, se encontrará en la obligación de utilizarlo y efectuar la adquisición de dicho bien o servicio a través de la Tienda Virtual del Estado Colombiano

A lo anterior, se deja constancia que una vez realizada la consulta en la TIENDA VIRTUAL DEL ESTADO COLOMBIANO – LINK http: //www.colombiacompra.gov.co/lista-de-acuerdos-marco, se puede observar que no existe un Acuerdo Marco vigente respecto al arrendamiento de Inmuebles





Consulta realizada el 28-01-2026
Link de consulta: https://colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/resultados?combine=80131500

Al realizar la consulta se evidencia que no se cuenta con acuerdo marco vigente para contratar el arrendamiento de un local para el funcionamiento del Palacio de Justicia en el municipio de Marsella, Risaralda - UNSPSC: 80131500

7 PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

El presupuesto asignado por la Entidad, para el presente proceso de contratación es **DOSCIENTOS ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M-cte. ($211.337.224)** incluido IVA, y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato. Honorarios y todas las tasas, impuestos y contribuciones de ley.

7.1 Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP

La ejecución del proyecto se encuentra financiada con recursos del Presupuesto General de la Nación y se respalda con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido

por la Coordinadora de Presupuesto y Pagos, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial, así:

NUMERO DE CDP	**8326**
UNIDAD EJECUTORA	27-01-01-820 TRIBUNALES Y JUZGADOS SECCIONAL PEREIRA
POSICION EN EL CATALOGO DEL PAC	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS
FECHA	25-06-2026
VALOR	$ 4.500.000
AUTORIZADO POR	Coordinadora de Presupuesto y Pagos

Recursos de Vigencias Futuras del año:	**Valor Año 2027**	**Valor Año 2028**	**Valor Año 2029**	**Valor Año 2030**	**TOTAL, VF**
27-01-01-820 Tribunales y Juzgados Seccional Pereira	54.216.000	56.818.368	59.545.649	36.257.207	**206.837.224**

Oficio Aprobación Vigencias Futuras Ministerio de Hacienda	Radicado entrada Registro_2-2026-071732 vigencias futuras
Dirección Ejecutiva. Autorización Vigencias Futuras 2027 – 2030 Funcionamiento.	DEAJPLO26-224 Autorización de vigencias futuras de funcionamiento para nuevos contratos 2027-2030

NOTA 1: Los cánones de Arrendamientos tienen un incremento presupuestal para cada vigencia del 4.8%, por políticas del Ministerio de Hacienda y Crédito Público; sin embargo, una vez establecido el aumento anual que se fije al IPC, los valores se ajustarán con este valor + 3 puntos porcentuales.

7.2 Variables consideradas para calcular el Presupuesto Oficial.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Pereira-Risaralda, para establecer el precio estimado del contrato en atención a los lineamientos y parámetros de la CIRCULAR DEAJC17-60 "Procedimiento para recibir en comodato y tomar en arriendo inmuebles por parte del Consejo Superior de la Judicatura," realizó el análisis de la oferta inmobiliaria del Municipio de Marsella encontrando que la misma es reducida y de difícil consecución; por lo anterior, se verifican las condiciones actuales del inmueble ocupado en este momento por la Dirección seccional, encontrando que el mismo cumple con los parámetros descritos y con las condiciones requeridas por SG-SST para el funcionamiento de un archivo.

La proyección del canon de arrendamiento se realiza con base en la revisión de la propuesta presentada por el propietario del inmueble por valor de ($4.500.000) IVA incluido.

8 FORMA DE PAGO

La Dirección Seccional de Administración Judicial Pereira-Risaralda, realizará el pago dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la correspondiente factura y/o cuenta de cobro en la que se indicará claramente el valor del canon de arrendamiento y el periodo al que corresponde a la seguridad social paga, en todo caso el pago estará sujeto a la disponibilidad del PAC.

NOTA 1: En caso de devolución de los documentos presentados por el arrendador para el pago pactado, el conteo de los términos se reinicia con la nueva radicación.

NOTA 2: El pago a cargo del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, está sujeto a los recursos económicos que la Dirección del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, sitúe a la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

NOTA 3: El Consejo Superior de la Judicatura, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial a petición escrita del arrendador acepta el endoso de las facturas conforme con lo dispuesto en la Ley [123]1 de 2008 y el Código de Comercio.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través de su página www.minhacienda.gov.co, ha habilitado un link en el cual se podrá verificar por parte del arrendador el estado de los pagos efectuados por la Nación – Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial Pereira-Risaralda.

El pago se hará a través de consignación electrónica, efectuada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de conformidad con el PAC asignado por el gobierno nacional en la cuenta corriente o de ahorros indicada por el arrendador, en el formulario Beneficiario Cuenta.

9 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de Cuarenta y cuatro (44) meses, a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento del contrato y la aprobación de las garantías solicitadas, si las hubiere.

10 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL

La prestación de este servicio se realizará en el Municipio de Marsella - Risaralda.

11 GARANTÍAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 Decreto 1082 de 26 mayo de 2015 no obligatoriedad de garantías, en la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la sección 3, no es obligatoria y la justificación de exigirlas o no debe estar en el estudio previo. La entidad no exigirá al arrendador la constitución de garantías. Sin embargo, se exigirá que el inmueble se encuentre asegurado durante el tiempo que el ARRENDATARIO lo tenga en arriendo

11.1 Análisis de riesgos y forma de mitigarlos.

En virtud a lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015, se procede en el presente estudio a enumerar y asignar los riesgos previsibles del proceso de selección. Los riesgos se tipifican acorde a las diferentes etapas procesales y se elabora de conformidad con los documentos CONPES 3714 del 01 de diciembre de 2011.

En desarrollo del artículo 17 del Decreto 1510 de 2013, que establece que la entidad debe evaluar el riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente, se realiza el siguiente análisis de riesgo, a partir del Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación.

De conformidad con los Artículos N°17, N° 20 apartado 6° y articulo N°110 del Decreto 1510 de 2013, compilado en el Decreto 1082 de 26 mayo de 2015, se tienen como Riesgos Previsibles los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia, son cuantificables e identificables. (VER ANEXO 8 MATRIZ DE RIESGOS)

12 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

12.1 Arrendador.

En desarrollo del objeto del contrato que se suscriba como consecuencia de la presente contratación, el arrendador se compromete con la Entidad, al cumplimiento de cada una de las obligaciones que se señalan a continuación, las cuales se han determinado en el presente documento.

1. Ejecutar el objeto del Contrato, conforme lo establecido.
2. Entregar el inmueble con las condiciones técnicas, arquitectónicas y de seguridad exigidas para el propósito de la entidad.
3. Garantizar la calidad del servicio y responder por ella de conformidad con el artículo 5, Numeral 4 de la Ley 80 de 1993.
4. Realizar las mejoras o reparaciones necesarias que requiera el inmueble conforme a lo establecido en el artículo 1985 del código civil.
5. Atender en forma oportuna los reclamos que se presenten por el Supervisor del Contrato, en relación con la prestación del servicio y adoptar las medidas correctivas de manera inmediata.
6. Suscribir el Acta de Liquidación del Contrato dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su finalización. Si el ARRENDADOR no se presenta a la liquidación o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de esta, será practicada directa y unilateralmente por la DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE PEREIRA-RISARALDA.
7. Responder por cualquier daño o perjuicio que por su culpa o la de su personal cause al CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA o a terceras personas, comprometiéndose a repararlo en forma inmediata; la Entidad procederá a corregirlo en la forma que estime conveniente, pero su costo y el de las posibles indemnizaciones surgidas se descontaran de los pagos pendientes al ARRENDADOR.
8. Suministrar a la Entidad, cuando lo solicite, informe sobre cualquier aspecto del servicio.
9. Dar cumplimiento a la normatividad ambiental vigente aplicable al objeto del contrato y a las acciones y lineamientos establecidos en la ejecución del contrato, sin costo adicional para la Entidad, realizar la adopción del Plan de Gestión Ambiental de la Entidad mediante el uso racional del agua y la energía, así como manejar adecuadamente los materiales, residuos sólidos y desechos que se manipulen en ejercicio de las actividades derivadas de la ejecución del contrato con el Consejo Superior de la Judicatura, cada vez que el personal de la empresa arrendador se encuentre en las instalaciones de la Entidad. VER ANEXO 10
10. Establecer un Plan de Contingencia que dé respuesta a todo tipo de emergencias que puedan derivarse de la ejecución del objeto del contrato, el Plan de Contingencia deberá ser entregado a la supervisión del contrato.

11. Informar al CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE PEREIRA, cualquier anomalía que se presente durante la prestación del servicio.
12. Dar cumplimiento de las políticas en materia de seguridad y salud en el trabajo, establecidas en el ACUERDO No. PSAA16-10560 "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", elaborar el programa de seguridad y salud en el trabajo según la reglamentación vigente, Anexo 9
13. 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 del ARRENDATARIO.
14. Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
15. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
16. Otorgarle al ARRENDATARIO un plazo de ocho (8) días exentos de pago para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
17. Mantener el seguro todo riesgo del inmueble vigente, durante el plazo de ejecución del contrato.
18. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
19. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
20. Facilitar al ARRENDATARIO las llaves del inmueble, tanto la original, como la copia.
21. Atender los requerimientos que, en materia de seguridad, haga el ARRENDATARIO.
22. Las demás obligaciones consagradas en la Ley 820 de 2003, artículo 9°.

12.2 Obligaciones del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial

La Entidad, además de las obligaciones consagradas en otras cláusulas, tendrá las siguientes:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, el valor de las cuotas de administración ordinarias y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.
3. Efectuar las reparaciones locativas.
4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del ARRENDATARIO y con previo aviso.
5. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
6. Designar un Supervisor que lo representará ante el ARRENDADOR, en todo lo relacionado con la ejecución del Contrato.
7. Solicitar al ARRENDADOR, en cualquier tiempo, las informaciones que requiera, en relación con el cumplimiento de las obligaciones del Contrato.
8. Pagar al ARRENDADOR el valor del Contrato.
9. Llevar a cabo el recibo de la prestación del servicio, verificando el cumplimiento de las especificaciones técnicas esenciales, a través del Supervisor designado.

10. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A CIRCULAR DEAJC17-60 AGOSTO DE 2017
11. Las demás que surjan de la naturaleza del contrato.

13 MODALIDAD DE SELECCIÓN JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

13.1. Modalidad de selección:

El proceso de selección se adelanta bajo la modalidad de Contratación Directa, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015. La Dirección Ejecutiva Seccional, no dispone de la planta ni de los inmuebles apropiados y con las características específicas para el objeto de contratación en este municipio.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El contrato que surja del presente proceso de selección corresponde a un contrato de arrendamiento en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Que en la actualidad la Rama Judicial no cuenta con Acuerdo Marco de Precios propios, sin embargo, es preciso manifestar que la Rama Judicial tiene la potestad de adherirse o no a los suscritos por Colombia Compra Eficiente, siempre y cuando sea lo más conveniente para la Entidad.

No obstante, a lo anterior, se deja constancia que una vez realizada la consulta en la TIENDA VIRTUAL DEL ESTADO COLOMBIANO – LINK http: //www.colombiacompra.gov.co/lista-de-acuerdos-marco, se puede observar que no hay un Acuerdo Marco vigente respecto del objeto del presente proceso de contratación.

13. 2 Fundamento jurídico

El presente proceso de selección de arrendador y el futuro contrato que se suscriba, estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se regirán por las siguientes normas Ley 80 de 1993; Ley 1150 de 2007; Ley 1474 de 2011; Decreto Ley 019 de 2012; capítulo V Decreto 1510 de 2013, compilado en el Decreto 1082 de 2015, la c i r c u l a r DEAJC17-60 de agosto de 2017, las normas orgánicas del presupuesto, las disposiciones cambiarias, el estatuto tributario y demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten. En lo que no se encuentra particularmente regulado se aplicarán las normas vigentes del derecho contencioso administrativo, derecho comercial, civil y laboral.

14 CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA

En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones contractuales a cargo del arrendador, o el cumplimiento tardío, este pagará a la Entidad, a título de sanción penal pecuniaria, una suma equivalente al 10% del valor total del contrato, independientemente de la indemnización plena de los perjuicios a que hubiere lugar, conforme al procedimiento establecido por el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

15 MULTAS

En caso de retardo en el cumplimiento del objeto del contrato por parte del arrendador, la Entidad, podrá imponer multas diarias equivalentes al 1% del valor del contrato, conforme al procedimiento, establecido por el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

16 PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE MULTAS Y PARA HACER EFECTIVA LA CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA.

La Entidad podrá declarar el incumplimiento, cuantificando los perjuicios del mismo, imponer las multas y sanciones pactadas en el contrato, y hacer efectiva la cláusula penal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 12 de julio de 2011.

Con el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal. El pago de la pena se efectuará sin perjuicio del deber legal que tiene la Entidad de exigir la indemnización total de los perjuicios causados por el incumplimiento del Arrendador.

Si por la ejecución del Contrato, la Entidad adeuda sumas al arrendador, podrá compensar el valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria de dichas sumas.

17 CLÁUSULAS EXCEPCIONALES

Las partes convienen en incorporar al contrato las cláusulas excepcionales de terminación, interpretación y modificación unilaterales del mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993.

Para efectos de la modificación e interpretación unilateral, se procederá de la siguiente manera: presentada la causal legal de modificación o interpretación unilateral, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su acontecimiento, la Entidad invitará por escrito al arrendador para lograr un acuerdo en la modificación o interpretación correspondiente; si dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes no hay acuerdo, se dejará constancia escrita de ello y la Entidad procederá a modificar o interpretar el contrato unilateralmente, mediante Acto Administrativo motivado.

18 CADUCIDAD

La Entidad podrá declarar administrativamente la caducidad del contrato por incumplimiento de alguna de las obligaciones del arrendador en él previstas que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencie que puede conducir a su paralización, salvo que se trate de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados.

La declaración de caducidad se hará por medio de resolución motivada, expedida por la Entidad.

19 PROHIBICIÓN DE CEDER EL CONTRATO

Sin perjuicio de las actuaciones a que dan lugar las inhabilidades e incompatibilidades sobrevinientes, se prohíbe al arrendador subcontratar o ceder el contrato a cualquier título, sin previa autorización escrita de la Entidad.

20 LIQUIDACIÓN

Si de conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, subrogado parcialmente por el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, modificado a su vez por el artículo 217 del Decreto 019 de 2012 ultimo inciso, el contrato debe liquidarse, esta actuación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de terminación de este.

Si el ARRENDADOR no se presenta a la liquidación o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de esta, será practicada directa y unilateralmente por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira-Risaralda.

21 SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIAL

La modalidad de Contracción Directa NO está cobijada por un Acuerdo Comercial vigente para el Estado Colombiano en los términos del Manual para el ***Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación***, elaborado por Colombia Compra Eficiente, el cual se puede consultar en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública www.contratos.gov.co o www.colombiacompra.gov.co.), teniendo en cuenta que este Manual excluye esta modalidad de la aplicación de los Acuerdos Comerciales.

22 PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS DE EJECUCIÓN

El contrato se entenderá celebrado y perfeccionado al momento de la suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal y de la aprobación de la garantía única por parte de la Entidad, si la hubiere.

23 SUPERVISOR DEL CONTRATO

La Supervisión del Contrato será ejercida por el servidor designado por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira, El supervisor podrá designar personal de apoyo para el cumplimiento de la labor encomendada y, en todo caso, sin delegar su responsabilidad, el cual deberá ceñirse al reglamento de la entidad, la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes. (De conformidad con la RES. 6331 de 19 de mayo de 2026 manual de supervisión).

El Director Seccional podrá reasumir en cualquier momento la Supervisión del Contrato.

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.

ESTUDIO DE SECTOR

24 ANÁLISIS DEL SECTOR - ANÁLISIS ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y EL PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO (ESTUDIO DE MERCADO).

De conformidad con el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 “La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de Análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

La Ley 2069 de 2020 guarda congruencia con el «Pacto por el emprendimiento, la formalización y la productividad» del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, pues busca impulsar el nacimiento de nuevas empresas que incentiven la generación de empleo en el país. En tal sentido, su finalidad principal es generar la reactivación de la economía y fomentar la actividad emprendedora, y por ello, tiene como uno de sus propósitos propiciar

un entorno para ayudar al crecimiento, consolidación y sostenibilidad de esas iniciativas, generando mayor desarrollo social, creación de las empresas y mejoras tanto en la productividad como en la competitividad. De esta manera, la ley en comento también concreta la «Política de formalización empresarial» del Documento CONPES 3956 del 8 de enero de 2019.

24.1 Aspectos generales de la necesidad

Las Entidades Estatales tienen la obligación de asegurar el cumplimiento del objeto contractual de los contratos que celebren, para lo cual tendrán la dirección general y responsabilidad de ejercer el control y vigilancia de la ejecución del contrato (Numeral 1, Artículo 14 de la Ley 80 de 1993).

El propósito esencial del plan sectorial de desarrollo de la Rama Judicial es direccionar estratégicamente el mejoramiento de la gestión judicial y administrativa, con fundamento en unas políticas institucionales que conlleven a la satisfacción de la demanda de justicia, mejoren los canales de interacción con el ciudadano, incorporando herramientas innovadoras que contribuyan a la celeridad y la simplificación del quehacer de la administración de justicia.

En este sentido, seleccionar una planta física que atienda las necesidades y bienestar de los servidores judiciales; implica necesariamente que esta ostente las características de ser una instalación segura, iluminada, amplia, cercana y con una ubicación estratégica al interior del municipio; para cubrir no solo las necesidades de infraestructura, sino también para ofrecer espacios de trabajo amigables y sanos con los servidores judiciales.

El desarrollo de las actividades administrativas de justicia requiere del suministro de elementos como los ya descritos que faciliten la prestación del servicio en tal sentido, las actividades propias de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en Risaralda, debe enmarcar su gestión en el Plan Sectorial de Desarrollo y su cumplimiento deberá dirigirse al esfuerzo de una administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento; en aras de contribuir de forma efectiva al mejoramiento de la infraestructura física y la modernización de la gestión judicial para garantizar que todos los servidores judiciales cuentan con las herramientas mínimas para la correcta prestación del servicio.

Así las cosas, la búsqueda en campo y la selección del inmueble con las características básicas para cumplir con las necesidades ya expuestas, es la figura óptima para el cumplimiento de unas responsabilidades y obligaciones previas a la suscripción de un contrato de arrendamiento por modalidad directa, toda vez que el área de localización de la necesidad no refiere una oferta numerable que permita hacer un análisis exhaustivo del mercado, y poner en consideración variedad de inmuebles que cumplan con todas las características técnicas exigidas por el arrendatario.

24.2 Objetivo del estudio

El presente estudio de sector tiene como objetivo realizar un análisis de la oferta y demanda del sector inmobiliario, permitiendo:

- Establecer en el municipio de Marsella - Risaralda; una ubicación estratégica en la cual

deba operar el archivo de los despachos judiciales, de tal forma que tenga cercanía a los mismos.

- Conocer la oferta del sector inmobiliario del municipio, cumpliendo con las características del inmueble requerido.

- Determinar las variables técnicas que sirvan de base para estructurar el proceso de selección, garantizando la selección objetiva.

- Establecer el presupuesto total a contratar, tomando de referencia el análisis efectuado.

Lo anterior en aras de que se obtenga la mejor oferta y seleccione el arrendador idóneo para suplir las necesidades de la Entidad, mitigando el riesgo de incumplimiento por parte del arrendador seleccionado.

En cumplimiento del Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, la DIRECCION SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL SECCIONAL PEREIRA, realiza el presente estudio para evidenciar el análisis del sector realizado.

24.3 Resumen del estudio de sector

FICHA RESUMEN DE ESTUDIO DE SECTOR			
Requerimiento	Contratar en Nombre de la Nación Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Seccional de Administración Judicial Pereira - Risaralda, el Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal del Municipio de Marsella - Risaralda		
Área solicitante	Administrativa y Financiera		
Fecha de Inicio del estudio de sector	Octubre 2026	**Fecha de Finalización del estudio de sector**	Octubre 2026
Valor estimado del contrato	El presupuesto asignado por la Entidad, para el presente proceso de contratación es de DOSCIENTOS ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M-cte. ($211.337.224) IVA incluido, y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato. Honorarios y todas las tasas, impuestos y contribuciones de ley.		
Plazo estimado de Ejecución	El plazo de ejecución del contrato que resulte del presente proceso será de cuarenta y cuatro (44) meses. Plazo que se contará a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato, y la publicación en el SECOP II de la comunicación de aceptación de la oferta y la aprobación de las garantías solicitadas, si las hubiere.		

24.4 Contexto Económico.

El municipio de Marsella, ubicado en el departamento de Risaralda a una altitud media de 1.575 m s. n. m. y a una distancia aproximada de 30 kilómetros de la capital departamental (Pereira), fundamenta su economía local principalmente en la actividad agropecuaria, complementada en menor proporción por la ganadería, el comercio local, la microempresa y el turismo. La agricultura tradicional se ha centrado de manera sustancial en el cultivo

tecnificado del café como principal motor generador de empleo rural, coexistiendo con cultivos complementarios de plátano, yuca, maíz, fríjol y frutas (mora, lulo, granadilla y aguacate), observándose una sustitución gradual y diversificación agrícola por parte de los productores de la región para adaptarse a las dinámicas de comercialización.

Dada esta vocación eminentemente agrícola, el centro poblado del municipio presenta un desarrollo urbano compuesto predominantemente por inmuebles de arquitectura tradicional destinados a habitación y uso residencial familiar. Esta configuración territorial genera una oferta inmobiliaria sumamente reducida y limitada en cuanto a bienes inmuebles con vocación comercial o institucional que dispongan de espacios amplios, accesibilidad y condiciones de infraestructura idóneas; aspecto que determina la escasez de alternativas en el mercado local que satisfagan los requerimientos técnicos, de seguridad y de funcionamiento requeridos para la reubicación de la sede del Juzgado Promiscuo Municipal.

24.5 Contexto Técnico:

Los requerimientos técnicos de la oferta están considerados en los ambientes o espacios de trabajo que debe tener el inmueble objeto de arrendamiento, los cuales son:

Espacios amplios e iluminados para instalación de puestos de trabajo, sala de audiencia, sala tipo C, baños (1), despachos (1).

24.6 Contexto Regulatorio:

- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Código Civil
- Código del Comercio
- Decreto 1082 de 2015
- Código Sustantivo del Trabajo, Artículo 212.

24.7 Contexto Político y Medio Ambiente:

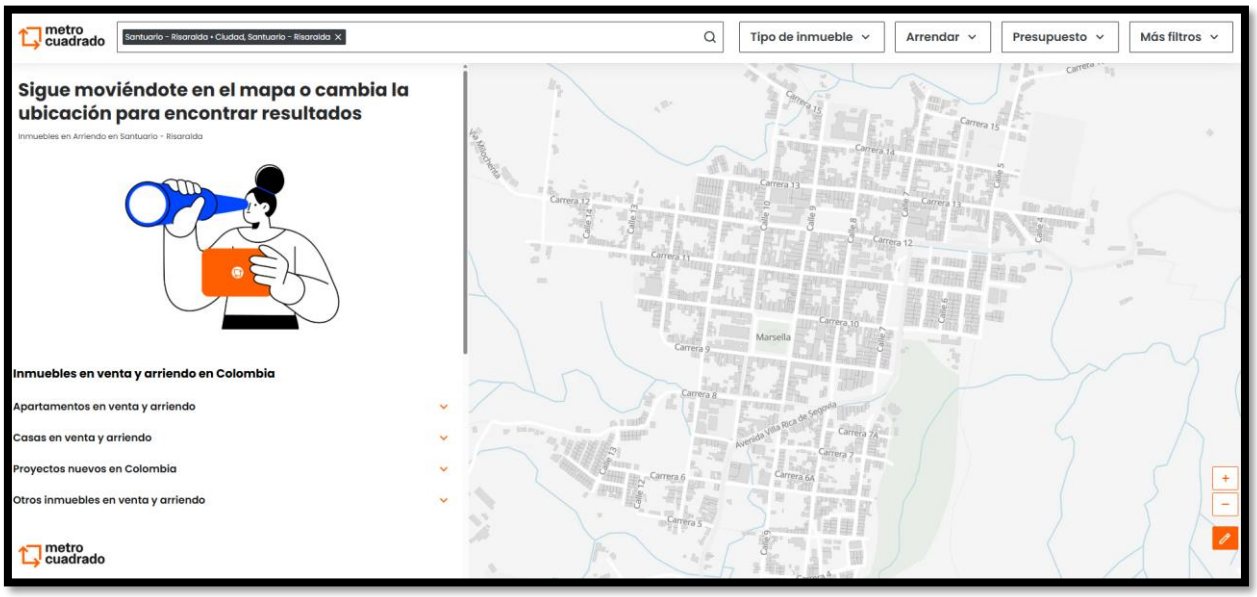
Las actividades de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira, en su condición de órgano técnico-administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en el departamento de Risaralda, enmarcan taxativamente su gestión en las metas, políticas y programas fijados por el Plan Sectorial de Desarrollo. En este marco institucional, el presente proceso contractual para la reubicación y arrendamiento de la sede del Juzgado Promiscuo Municipal de Marsella se orienta a garantizar la continuidad e ininterrupción del servicio público esencial de justicia. La contratación busca optimizar la administración de los recursos públicos asignados y salvaguardar la integridad física, la seguridad y las condiciones laborales de los servidores judiciales y usuarios del sistema, en estricto cumplimiento de los estándares del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

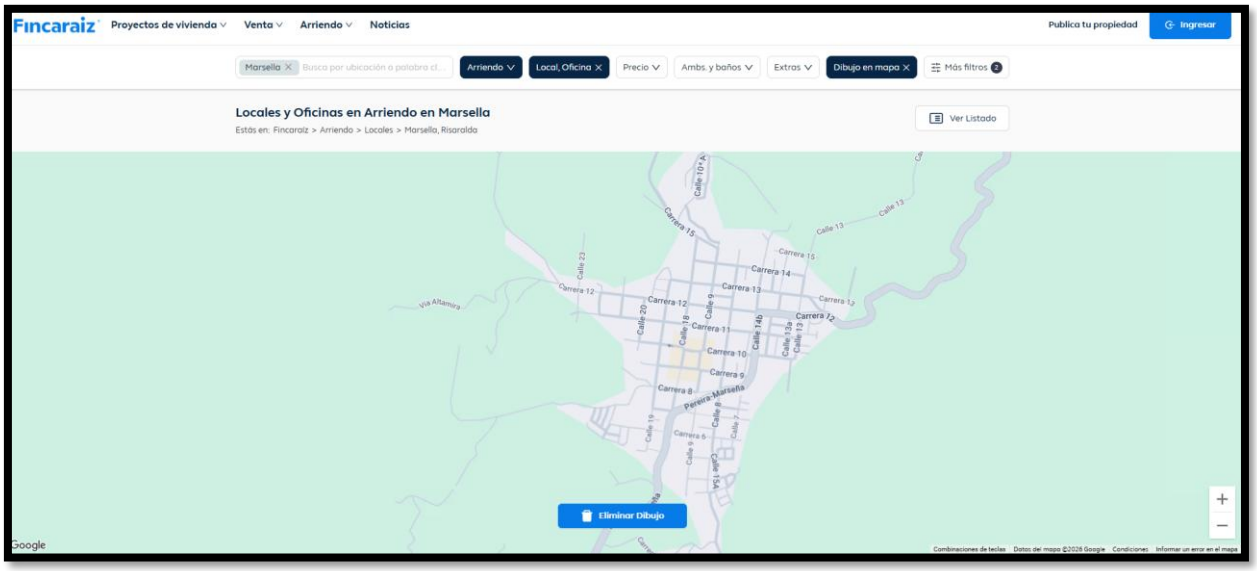
Asimismo, en consonancia con la responsabilidad social institucional y la política ambiental del Estado, el presente trámite adopta los lineamientos fijados por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante los Acuerdos Nos. PSAA14-10160 y PSAA14-10161 de 2014, los cuales reglamentan el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial. En consecuencia, y privilegiando el uso de las tecnologías de la información a través del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP II), en aquellos casos en que se requiera soporte

documental físico, se exige a los proponentes u oferentes que las impresiones se realicen por ambas caras del papel y se aporte exclusivamente la documentación e información técnica y jurídica requerida en el estudio previo, reduciendo al mínimo el impacto en el consumo de insumos y la generación de residuos

24.7.1 ¿Quién arrienda?

Una vez identificada la necesidad y el objeto a contratar la entidad realizo la consulta en el sector inmobiliario local, constando en primera medida, que no hay mayor presencia en el municipio de empresas inmobiliarias que se encarguen por su naturaleza, del arrendamiento de este tipo de locales. De manera concomitante, se hizo labor de búsqueda a través de internet, encontrando resultados muy similares.





Igualmente, Se realizó labor de campo y indagaciones a través de terceros, para encontrar inmuebles con disponibilidad para arrendamiento; encontrando una oferta limitada en el sector; y solo uno de ellos con locaciones modernas, seguras y amplias; las cuales corresponden al inmueble ubicado en la dirección: ubicado en la calle 8 Nos. 9-54 y 9-64, del Municipio de Marsella, Risaralda.

25 ESTUDIO DE LA DEMANDA

Adquisiciones Previas del servicio en Entidades del Estado:

Adquisiciones Previas de la Entidad:

N°. Contrato	Objeto	Valor	Modalidad
CD-SO-27-2022	*Contratar en Nombre de la Nación Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial Pereira-Risaralda, el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de los despachos judiciales del Municipio de Santuario Risaralda*	84.919.680	Contratación directa
CD-SO-29-2022	*Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura, el arrendamiento de cuatro locales comerciales Nos. 222, 223, 224 y 225 ubicados en la Cra.16 No. 35-03 Centro Comercial y empresarial Guadalupe Plaza, para para el funcionamiento de los Juzgados Promiscuo de Familia del Circuito, Civil del Circuito de Dosquebradas y sus respectivos archivos en Dosquebradas – Risaralda*	182.769.354	Contratación directa
CD-SO-31-2022	*Contratar en Nombre de la Nación Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial Pereira-Risaralda, el arrendamiento de un bien inmueble destinado al funcionamiento de los Despachos Judiciales de diversas especialidades, archivos de gestión y sus respectivas salas de audiencias en el Municipio de Pereira - Risaralda*	2.837.790.583	Contratación directa
CD-SO-35-2022	*Contratar en Nombre de la Nación Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial Pereira-Risaralda, el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de los Juzgados Promiscuos Municipales y del Circuito del Municipio de Belén de Umbría - Risaralda*	83.912.400	Contratación directa
CD-SO-28-2025	*Contratar en Nombre de la Nación Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Seccional de Administración judicial Pereira - Risaralda, el arrendamiento de un bien inmueble tipo bodega para el almacenamiento del archivo de gestión de los Juzgados del Municipio de Belén de Umbría Risaralda*	3.176.894	Contratación directa

Estas no son opciones para generar la proyección del presupuesto ya que los arrendamientos son en otras ciudades, difiere el costo por metro cuadrado.

25.1.1 Resumen de cotizaciones recibidas

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Pereira-Risaralda, con el propósito complementar el estudio de mercado y determinar el valor del servicio, procedió a solicitar el costó con IVA incluido y con las especificaciones técnicas del objeto a contratar con el siguiente resultado:

NOMBRE	NIT/CEDULA	DIRECCIÓN	TELEFONO	VALOR PRECIO MENSUAL
MARÍA DEL CARMEN HENAO	24'764.238	calle 8 Nos. 9-54 y 9-64	3322179922	$4.500.000

Bien inmueble del municipio Marsella, Risaralda calle 8 Nos. 9-54 y 9-64, el cual se encuentra acorde con las áreas, condiciones técnicas y tiene facilidades de acceso para usuarios de la administración de justicia, funcionarios y servidores judiciales.

El arrendamiento del inmueble no genera otros costos para la Administración Judicial, asociados a la realización del proceso de selección y a la ejecución del contrato.

MARSELLA					
MESES	**AÑO 2026**	**AÑO 2027**	**AÑO 2028**	**AÑO 2029**	**AÑO 2030**
Enero		4.500.000	4.716.000	4.942.368	5.179.601
Febrero		4.500.000	4.716.000	4.942.368	5.179.601
Marzo		4.500.000	4.716.000	4.942.368	5.179.601
Abril		4.500.000	4.716.000	4.942.368	5.179.601
Mayo		4.500.000	4.716.000	4.942.368	5.179.601
Junio		4.500.000	4.716.000	4.942.368	5.179.601
Julio		4.500.000	4.716.000	4.942.368	5.179.601
Agosto		4.500.000	4.716.000	4.942.368	
Septiembre		4.500.000	4.716.000	4.942.368	
Octubre		4.500.000	4.716.000	4.942.368	
Noviembre	0	4.500.000	4.716.000	4.942.368	
Diciembre	4.500.000	4.716.000	4.942.368	5.179.601	
VALOR AÑO	**4.500.000**	**54.216.000**	**56.818.368**	**59.545.649**	**36.257.207**
VALOR TOTAL CONTRATO					**211.337.224**

Valor del presupuesto estimado para esta contratación es de **DOSCIENTOS ONCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M-cte. ($211.337.224)** IVA incluido

ANEXOS

1. Anexos del proceso
2. Documentos del propietario.

25.2 Sometimiento a un Acuerdo Comercial

El objeto del contrato no está sometido a acuerdo comercial.

Cordialmente,

IVAN MATURANA CORDOBA
Coordinador Administrativo y Financiero

Proyecto: DSAJ- Julián Zuleta

Aprobó: Equipo Estructurador

26. <u>APROBACION EQUIPO ESTRUCTURADOR</u>

En cumplimiento a lo establecido en el Capítulo Tercero Literal D del manual de contratación adoptado por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial mediante Resolución 6424 del 03 de junio de 2025, y Conformado el equipo Estructurador de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pereira-Risaralda, según RESOLUCION No. DESAJPER25-858 de 18 de septiembre de 2025 se emite la correspondiente viabilidad documento invitación pública, estudio previo, análisis de sector y clausulado pliego electrónico y documentos anexos, para adelantar el futuro proceso de selección.

En Constancia firman,

JULIÁN ALBERTO ZULETA VALENCIA
Líder Administrativo

MARTHA LILIANA HENAO
Área Administrativa - Profesional Almacén

MARÍA CRISTINA RÍOS MARÍN
Área de Asistencia Legal – Asistente Administrativo

Consolidó:
JULIÁN ALBERTO ZULETA VALENCIA
Líder Administrativo del que trata el capítulo tercero literal D de la resolución 6424 del 03 de junio de 2025