



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado Promiscuo Municipal de Juan de Acosta* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Calle 6 # 6-59 Juan de Acosta*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Calle 6 # 6-59 Juan de Acosta* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre $4m^2 - 8m^2$ por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de $10m^3$ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de $2m^2$ y $2m^2$ libres para mobiliarios (estantería) para un total de $4m^2$ mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados,



	<p>practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado Promiscuo Municipal de Juan de Acosta</i> cuenta(n) en total con un personal de 4 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente 80 m².</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por 12 meses, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 1385 703 1754">Objetivo General</td> <td data-bbox="703 1385 1536 1754">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1754 703 1978">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="703 1754 1536 1978">Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 6 # 6-59 Juan de Acosta para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Juan de Acosta bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1978 703 2013">Programa:</td> <td data-bbox="703 1978 1536 2013">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 6 # 6-59 Juan de Acosta para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Juan de Acosta bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 6 # 6-59 Juan de Acosta para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Juan de Acosta bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Calle 6 # 6-59 Juan de Acosta para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Juan de Acosta</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2 2024
	1	Arrendamiento de inmueble Calle 6 # 6-59 Juan de Acosta, para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Juan de Acosta.	282	\$6194,1347518
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p>			
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Juan de Acosta</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. ➢ Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u 			



- otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
 - Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
 - Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
 - Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
 - Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
 - Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la



	<p>infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.➤ Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.➤ Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.➤ Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. <ul style="list-style-type: none">● Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del arrendador➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas➤ Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario➤ Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces➤ Certificado de Cuenta Bancaria➤ Formato de Beneficiario de Cuenta➤ Avalúo del Inmueble➤ Póliza de Seguros➤ Paz y salvo del inmueble Predial Unificado➤ Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales➤ Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo) ➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minuta de contrato ➤ Garantías en caso de solicitarlas ➤ Acta de Inicio ➤ Resolución Adición (si aplica) ➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica) ➤ Acta de Finalización ➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>
<p>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.</p>



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="428 732 915 824">DESCRIPCION</th> <th data-bbox="915 732 1101 824">PLAZO</th> <th data-bbox="1101 732 1318 824">VALOR MENSUAL</th> <th data-bbox="1318 732 1537 824">VALOR TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="428 824 915 1121">Arrendamiento de inmueble <u>Calle 6 # 6-59 Juan de Acosta</u>, para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Juan de Acosta</u>.</td> <td data-bbox="915 824 1101 1121">12 meses</td> <td data-bbox="1101 824 1318 1121">Inicial: <u>\$1695870</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$1746746</u></td> <td data-bbox="1318 824 1537 1121"><u>\$ 20859200</u></td> </tr> </tbody> </table>	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	Arrendamiento de inmueble <u>Calle 6 # 6-59 Juan de Acosta</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Juan de Acosta</u> .	12 meses	Inicial: <u>\$1695870</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$1746746</u>	<u>\$ 20859200</u>	<p>El presupuesto oficial estimado es \$ 20859200 Veinte Millones Ochocientos Cincuenta y Nueve Mil Doscientos Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.</p> <p>Discriminados así:</p> <p>2 pagos de \$1.695.870 Un Millón Seiscientos Noventa y Cinco Mil Ochocientos Setenta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre del 2023</p> <p>Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%</p> <p>10 pagos de \$1.746.746 Un Millón Setecientos Cuarenta y Seis Mil Setecientos Cuarenta y Seis Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por conceptos de cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.</p>
DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL							
Arrendamiento de inmueble <u>Calle 6 # 6-59 Juan de Acosta</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Juan de Acosta</u> .	12 meses	Inicial: <u>\$1695870</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$1746746</u>	<u>\$ 20859200</u>							

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL	<p>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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">CDP</th> </tr> <tr> <th>No.</th> <th>Fecha Registro</th> <th>RUBRO</th> <th>RECURSO</th> <th>Valor CDP</th> <th>Valor a afectar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6223</td> <td>2023-03-27</td> <td>A020202007</td> <td>10</td> <td>543.492.466,00</td> <td>\$ 3391740</td> </tr> </tbody> </table> <p>VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023</p>	CDP						No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar	6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 3391740
CDP																			
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar														
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 3391740														



5.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales.

Se realiza un ajuste de canon, para que el contratista pueda cumplir con el aporte a Seguridad social exigido. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

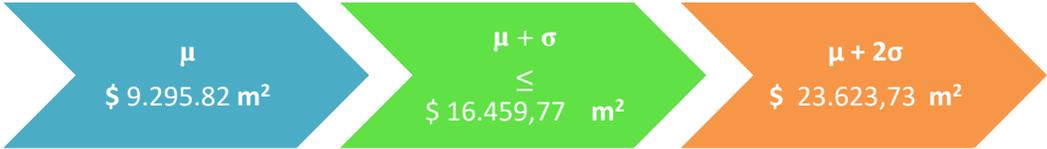
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2020	1200000
2021	1236000
2022	1290384
2023	1345870

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de JUAN DE ACOSTA después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios



	<p>del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73 Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra debajo del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
<p>6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	
<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p>



	<p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías, conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.</p>
--	--



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
---	-------------------------------------

8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS

8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
--------------------------------	--

8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Calle 6 # 6-59 Juan de Acosta, del municipio de JUAN DE ACOSTA.
---	--

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado Promiscuo Municipal de Luruaco* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Carrera 27 # 17-37 Luruaco*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Carrera 27 # 17-37 Luruaco* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre $4m^2 - 8m^2$ por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de $10m^3$ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de $2m^2$ y $2m^2$ libres para mobiliarios (estantería) para un total de $4m^2$ mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados,



	<p>practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado Promiscuo Municipal de Luruaco</i> cuenta(n) en total con un personal de 4 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente 80 m².</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por 12 meses, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 1385 703 1754">Objetivo General</td> <td data-bbox="703 1385 1536 1754">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1754 703 1941">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="703 1754 1536 1941">Contratar el arrendamiento del inmueble Carrera 27 # 17-37 Luruaco para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Luruaco bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1941 703 1981">Programa:</td> <td data-bbox="703 1941 1536 1981">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Carrera 27 # 17-37 Luruaco para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Luruaco bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Carrera 27 # 17-37 Luruaco para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Luruaco bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Carrera 27 # 17-37 Luruaco para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Luruaco</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
	1	Arrendamiento de inmueble Carrera 27 # 17-37 Luruaco, para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Luruaco.	183	\$4687,9125683
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p>			
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Luruaco</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. ➢ Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u 			



- otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
 - Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
 - Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
 - Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
 - Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
 - Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la



	<p>infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.➤ Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.➤ Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.➤ Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. <ul style="list-style-type: none">● Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del arrendador➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas➤ Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario➤ Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces➤ Certificado de Cuenta Bancaria➤ Formato de Beneficiario de Cuenta➤ Avalúo del Inmueble➤ Póliza de Seguros➤ Paz y salvo del inmueble Predial Unificado➤ Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales➤ Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo) ➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minuta de contrato ➤ Garantías en caso de solicitarlas ➤ Acta de Inicio ➤ Resolución Adición (si aplica) ➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica) ➤ Acta de Finalización ➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>
<p>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.</p>



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
	Arrendamiento de inmueble <u>Carrera 27 # 17-37 Luruaco</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Luruaco</u> .	<u>12</u> meses	Inicial: <u>\$832901</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$857888</u>	<u>\$ 10244682</u>

El presupuesto oficial estimado es \$ 10244682 Diez Millones Doscientos Cuarenta y Cuatro Mil Seiscientos Ochenta y Dos Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.

Discriminados así:

2 pagos de \$ Ocho Millones Quinientos Setenta y Ocho Mil Ochocientos Ochenta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.

Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%

10 pagos de \$ Un Millón Seiscientos Sesenta y Cinco Mil Ochocientos Dos Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL

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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.

CDP					
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 1665802

VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023





5.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

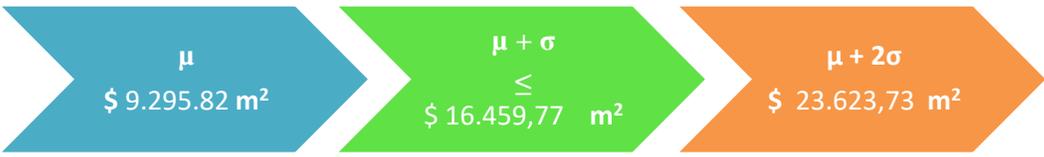
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de LURUACO después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad



	<p>estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73 Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
--	--

<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
---	---

6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS

<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías,</p>
-----------------------------------	--



	conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.
--	--



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	
Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS	
8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Carrera 27 # 17-37 Luruaco, del municipio de LURUACO.

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado Promiscuo Municipal De Manatí* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Calle 7 # 5B – 56 Manatí*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Calle 7 # 5B – 56 Manatí* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre $4m^2 - 8m^2$ por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de $10m^3$ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de $2m^2$ y $2m^2$ libres para mobiliarios (estantería) para un total de $4m^2$ mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados,



	<p>practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado Promiscuo Municipal De Manatí</i> cuenta(n) en total con un personal de 5 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente <i>100 m²</i>.</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por <i>12 meses</i>, en el periodo comprendido entre el <i>11/1/2023</i> al <i>10/31/2024</i>, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 1385 703 1756">Objetivo General</td> <td data-bbox="703 1385 1536 1756">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1756 703 1938">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="703 1756 1536 1938">Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 7 # 5B – 56 Manatí para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal De Manatí bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1938 703 1981">Programa:</td> <td data-bbox="703 1938 1536 1981">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 7 # 5B – 56 Manatí para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal De Manatí bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 7 # 5B – 56 Manatí para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal De Manatí bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Calle 7 # 5B – 56 Manatí para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal De Manatí</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	1	Arrendamiento de inmueble Calle 7 # 5B – 56 Manatí, para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal De Manatí.	262	\$4392,2862595
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p> <p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal De Manatí</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. ➢ Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u 			



- otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
 - Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
 - Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
 - Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
 - Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
 - Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la



	<p>infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.➤ Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.➤ Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.➤ Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. <ul style="list-style-type: none">● Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del arrendador➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas➤ Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario➤ Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces➤ Certificado de Cuenta Bancaria➤ Formato de Beneficiario de Cuenta➤ Avalúo del Inmueble➤ Póliza de Seguros➤ Paz y salvo del inmueble Predial Unificado➤ Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales➤ Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo) ➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minuta de contrato ➤ Garantías en caso de solicitarlas ➤ Acta de Inicio ➤ Resolución Adición (si aplica) ➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica) ➤ Acta de Finalización ➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>
<p>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.</p>



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
	Arrendamiento de inmueble <u>Calle 7 # 5B – 56 Manatí</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal De Manatí</u> .	<u>12</u> meses	Inicial: <u>\$1117261</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$1150779</u>	<u>\$ 13742312</u>

El presupuesto oficial estimado es \$ 13742312 Trece Millones Setecientos Cuarenta y Dos Mil Trescientos Doce Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.

Discriminados así:

2 pagos de \$ Once Millones Quinientos Siete Mil Setecientos Noventa Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.

Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%

10 pagos de \$ Dos Millones Doscientos Treinta y Cuatro Mil Quinientos Veintidós Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL	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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.
----------------------------------	--

CDP					
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 2234522

VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023





5.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

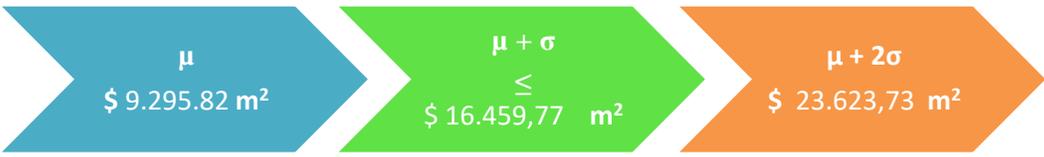
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de MANATÍ después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad



	<p>estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73 Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
--	--

<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
---	---

6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS

<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías,</p>
-----------------------------------	--



	conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.
--	--



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	
Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS	
8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Calle 7 # 5B – 56 Manatí, del municipio de MANATÍ.

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado 01 promiscuo municipal de Palmar de Varela* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Calle5 # 4A-38 local 2*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Calle5 # 4A-38 local 2* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre 4m² – 8m² por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de 10m³ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de 2m² y 2m² libres para mobiliarios (estantería) para un total de 4m² mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados, practicantes



	<p>y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado 01 promiscuo municipal de Palmar de Varela</i> cuenta(n) en total con un personal de 3 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente <i>60 m²</i>.</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por <i>12 meses</i>, en el periodo comprendido entre el <i>11/1/2023</i> al <i>10/31/2024</i>, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="412 1385 691 1756">Objetivo General</td> <td data-bbox="691 1385 1534 1756">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="412 1756 691 1938">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="691 1756 1534 1938">Contratar el arrendamiento del inmueble Calle5 # 4A-38 local 2 para ubicar Juzgado 01 promiscuo municipal de Palmar de Varela bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="412 1938 691 1981">Programa:</td> <td data-bbox="691 1938 1534 1981">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle5 # 4A-38 local 2 para ubicar Juzgado 01 promiscuo municipal de Palmar de Varela bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle5 # 4A-38 local 2 para ubicar Juzgado 01 promiscuo municipal de Palmar de Varela bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Calle5 # 4A-38 local 2 para funcionamiento de el/la/los Juzgado 01 promiscuo municipal de Palmar de Varela</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	1	Arrendamiento de inmueble Calle5 # 4A-38 local 2, para funcionamiento de el/la/los Juzgado 01 promiscuo municipal de Palmar de Varela.	73,45999999999999 4	\$21031,85407
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p> <p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado 01 promiscuo municipal de Palmar de Varela</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. ➢ Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, 			



debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.

- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
- Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
- Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
- Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
- Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
- Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.



- Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.
- Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.
- Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.
- Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería.
- Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:
 - Propuesta económica y comercial del arrendador
 - Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas
 - Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario
 - Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad
 - Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces
 - Certificado de Cuenta Bancaria
 - Formato de Beneficiario de Cuenta
 - Avalúo del Inmueble
 - Póliza de Seguros
 - Paz y salvo del inmueble Predial Unificado
 - Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales
 - Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal
 - Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica
 - Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario
 - Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario
 - Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
 - Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo)



	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minuta de contrato ➤ Garantías en caso de solicitarlas ➤ Acta de Inicio ➤ Resolución Adición (si aplica) ➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica) ➤ Acta de Finalización ➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>
<p>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.</p>



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
	Arrendamiento de inmueble <u>Calle5 # 4A-38 local 2</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado 01 promiscuo municipal de Palmar de Varela</u> .	12 meses	Inicial: <u>\$1500000</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$1545000</u>	<u>\$ 18450000</u>

El presupuesto oficial estimado es \$ 18450000 Dieciocho Millones Cuatrocientos Cincuenta Mil Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.

Discriminados así:

2 pagos de \$ Quince Millones Cuatrocientos Cincuenta Mil Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.

Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%

10 pagos de \$ Tres Millones Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL	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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.
----------------------------------	--

CDP					
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 3000000

VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023

5.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR	Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se
--	--



EL PRESUPUESTO OFICIAL

encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

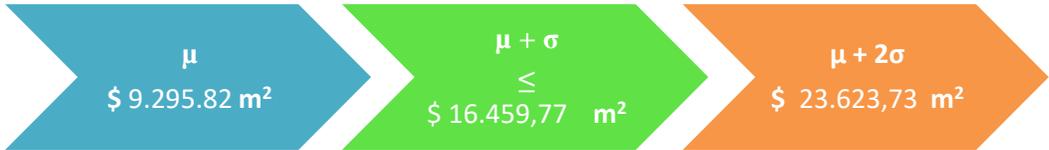
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de PALMAR DE VARELA después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73 Mientras que los



	<p>inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
<p>6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	
<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías, conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.</p>



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	
Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS	
8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Calle5 # 4A-38 local 2, del municipio de PALMAR DE VARELA.

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Archivo del Juzgado Promiscuo Municipal de Palmar* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Cra 5 # 2-27 Palmar de Varela*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Cra 5 # 2-27 Palmar de Varela* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre $4m^2 - 8m^2$ por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de $10m^3$ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de $2m^2$ y $2m^2$ libres para mobiliarios (estantería) para un total de $4m^2$ mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados,



	<p>practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Archivo del Juzgado Promiscuo Municipal de Palmar</i> cuenta(n) en total con un personal de 0 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente 0 m².</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por 12 meses, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 1385 703 1754"> <p>Objetivo General</p> </td> <td data-bbox="703 1385 1536 1754"> <p>Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión.</p> <p>Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1754 703 1978"> <p>Objetivo específico:</p> </td> <td data-bbox="703 1754 1536 1978"> <p>Contratar el arrendamiento del inmueble Cra 5 # 2-27 Palmar de Varela para ubicar Archivo del Juzgado Promiscuo Municipal de Palmar bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1978 703 2013"> <p>Programa:</p> </td> <td data-bbox="703 1978 1536 2013"> <p>Mantenimiento de bienes inmuebles.</p> </td> </tr> </table>	<p>Objetivo General</p>	<p>Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión.</p> <p>Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</p>	<p>Objetivo específico:</p>	<p>Contratar el arrendamiento del inmueble Cra 5 # 2-27 Palmar de Varela para ubicar Archivo del Juzgado Promiscuo Municipal de Palmar bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</p>	<p>Programa:</p>	<p>Mantenimiento de bienes inmuebles.</p>
<p>Objetivo General</p>	<p>Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión.</p> <p>Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</p>						
<p>Objetivo específico:</p>	<p>Contratar el arrendamiento del inmueble Cra 5 # 2-27 Palmar de Varela para ubicar Archivo del Juzgado Promiscuo Municipal de Palmar bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</p>						
<p>Programa:</p>	<p>Mantenimiento de bienes inmuebles.</p>						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Cra 5 # 2-27 Palmar de Varela para funcionamiento de el/la/los Archivo del Juzgado Promiscuo Municipal de Palmar</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
	1	Arrendamiento de inmueble Cra 5 # 2-27 Palmar de Varela, para funcionamiento de el/la/los Archivo del Juzgado Promiscuo Municipal de Palmar.	8	\$31557,875
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p>			
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Archivo del Juzgado Promiscuo Municipal de Palmar</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. 			



- Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
- Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
- Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
- Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
- Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
- Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada



	<p>y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.➤ Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.➤ Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.➤ Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. <ul style="list-style-type: none">● Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del arrendador➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas➤ Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario➤ Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces➤ Certificado de Cuenta Bancaria➤ Formato de Beneficiario de Cuenta➤ Avalúo del Inmueble➤ Póliza de Seguros➤ Paz y salvo del inmueble Predial Unificado➤ Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales➤ Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado ➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo) ➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minuta de contrato ➤ Garantías en caso de solicitarlas ➤ Acta de Inicio ➤ Resolución Adición (si aplica) ➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica) ➤ Acta de Finalización ➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>
<p>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.</p>



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
	Arrendamiento de inmueble <u>Cra 5 # 2-27 Palmar de Varela</u> , para funcionamiento de el/la <u>Archivo del Juzgado Promiscuo Municipal de Palmar</u> .	12 meses	Inicial: <u>\$245110</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$252463</u>	<u>\$ 3014850</u>

El presupuesto oficial estimado es \$ 3014850 Tres Millones Catorce Mil Ochocientos Cincuenta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.

Discriminados así:

2 pagos de \$ Dos Millones Quinientos Veinticuatro Mil Seiscientos Treinta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.

Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%

10 pagos de \$ Cuatrocientos Noventa Mil Doscientos Veinte Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL	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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.
----------------------------------	--

CDP					
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 490220

VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.oo- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023





**5.3. VARIABLES
CONSIDERADAS
PARA CALCULAR
EL PRESUPUESTO
OFICIAL**

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

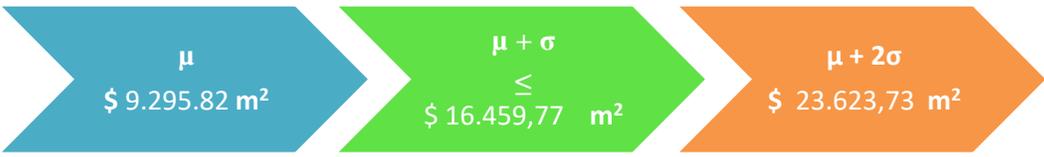
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de PALMAR DE VARELA después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad



	<p>estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73 Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
--	--

<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
---	---

6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS

<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías,</p>
-----------------------------------	--



	conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.
--	--



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
---	-------------------------------------

8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS

8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Cra 5 # 2-27 Palmar de Varela, del municipio de PALMAR DE VARELA.

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado Promiscuo Municipal de Piojó* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Calle 10 # 9B-45 Edif. Surtimax Piso 2, Piojó*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Calle 10 # 9B-45 Edif. Surtimax Piso 2, Piojó* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre $4m^2 - 8m^2$ por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de $10m^3$ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de $2m^2$ y $2m^2$ libres para mobiliarios (estantería) para un total de $4m^2$ mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados,



	<p>practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado Promiscuo Municipal de Piojó</i> cuenta(n) en total con un personal de 3 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente <i>60 m²</i>.</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por <i>11,5 meses</i>, en el periodo comprendido entre el <i>11/16/2023</i> al <i>10/31/2024</i>, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 1380 703 1754">Objetivo General</td> <td data-bbox="703 1380 1536 1754">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1754 703 1978">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="703 1754 1536 1978">Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 10 # 9B-45 Edif. Surtimax Piso 2, Piojó para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Piojó bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1978 703 2013">Programa:</td> <td data-bbox="703 1978 1536 2013">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 10 # 9B-45 Edif. Surtimax Piso 2, Piojó para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Piojó bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 10 # 9B-45 Edif. Surtimax Piso 2, Piojó para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Piojó bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Calle 10 # 9B-45 Edif. Surtimax Piso 2, Piojó para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Piojó</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	1	Arrendamiento de inmueble Calle 10 # 9B-45 Edif. Surtimax Piso 2, Piojó, para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Piojó.	90	\$7876,3666667
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p> <p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Piojó</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. ➢ Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u 			



- otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
 - Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
 - Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
 - Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
 - Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
 - Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la



	<p>infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.➤ Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.➤ Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.➤ Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. <ul style="list-style-type: none">● Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del arrendador➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas➤ Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario➤ Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces➤ Certificado de Cuenta Bancaria➤ Formato de Beneficiario de Cuenta➤ Avalúo del Inmueble➤ Póliza de Seguros➤ Paz y salvo del inmueble Predial Unificado➤ Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales➤ Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo) ➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minuta de contrato ➤ Garantías en caso de solicitarlas ➤ Acta de Inicio ➤ Resolución Adición (si aplica) ➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica) ➤ Acta de Finalización ➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>
<p>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.</p>



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES

La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO

DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
Arrendamiento de inmueble <u>Calle 10 # 9B-45 Edif. Surtimax Piso 2, Piojó</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Piojó</u> .	12 meses	Inicial: \$688226 Con el incremento del 3% 2023-2024: \$708873	\$ 8465182

El presupuesto oficial estimado es \$ 8465182 Ocho Millones Cuatrocientos Sesenta y Cinco Mil Ciento Ochenta y Dos Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.

Discriminados así:

2 pagos de \$ Siete Millones Ochenta y Ocho Mil Setecientos Treinta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.

Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%

10 pagos de \$ Un Millón Trescientos Setenta y Seis Mil Cuatrocientos Cincuenta y Dos Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL

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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.

CDP					
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 1376452

VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023



**5.3. VARIABLES
CONSIDERADAS
PARA CALCULAR
EL PRESUPUESTO
OFICIAL**

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

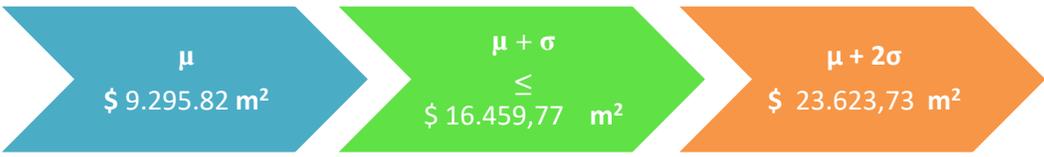
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de PIOJÓ después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad



	<p>estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73 Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
--	--

<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 11,5 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
---	---

6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS

<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías,</p>
-----------------------------------	--



	conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.
--	--



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	
Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS	
8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 11,5 mes, en el periodo comprendido entre el 11/16/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Calle 10 # 9B-45 Edif. Surtimax Piso 2, Piojó, del municipio de PIOJÓ.

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado Promiscuo Municipal de Polo Nuevo* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Calle 5 # 10-88 Polo Nuevo*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Calle 5 # 10-88 Polo Nuevo* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre 4m² – 8m² por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de 10m³ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de 2m² y 2m² libres para mobiliarios (estantería) para un total de 4m² mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados, practicantes



	<p>y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado Promiscuo Municipal de Polo Nuevo</i> cuenta(n) en total con un personal de 4 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente 80 m².</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por 12 meses, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="412 1385 690 1756">Objetivo General</td> <td data-bbox="690 1385 1534 1756">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="412 1756 690 1938">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="690 1756 1534 1938">Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 5 # 10-88 Polo Nuevo para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Polo Nuevo bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="412 1938 690 1981">Programa:</td> <td data-bbox="690 1938 1534 1981">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 5 # 10-88 Polo Nuevo para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Polo Nuevo bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 5 # 10-88 Polo Nuevo para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Polo Nuevo bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Calle 5 # 10-88 Polo Nuevo para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Polo Nuevo</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	1	Arrendamiento de inmueble Calle 5 # 10-88 Polo Nuevo, para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Polo Nuevo.	128,72999999999999 9	\$6864,1730754
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p> <p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Polo Nuevo</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. ➤ Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, 			



debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.

- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
- Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
- Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
- Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
- Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
- Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.



- Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.
- Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.
- Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.
- Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería.
- Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:
 - Propuesta económica y comercial del arrendador
 - Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas
 - Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario
 - Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad
 - Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces
 - Certificado de Cuenta Bancaria
 - Formato de Beneficiario de Cuenta
 - Avalúo del Inmueble
 - Póliza de Seguros
 - Paz y salvo del inmueble Predial Unificado
 - Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales
 - Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal
 - Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica
 - Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario
 - Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario
 - Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
 - Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo)



	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minuta de contrato ➤ Garantías en caso de solicitarlas ➤ Acta de Inicio ➤ Resolución Adición (si aplica) ➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica) ➤ Acta de Finalización ➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>
<p>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.</p>



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
	Arrendamiento de inmueble <u>Calle 5 # 10-88 Polo Nuevo</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Polo Nuevo</u> .	12 meses	Inicial: <u>\$857888</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$883625</u>	<u>\$ 10552026</u>

El presupuesto oficial estimado es \$ 10552026 Diez Millones Quinientos Cincuenta y Dos Mil Veintiséis Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.

Discriminados así:

2 pagos de \$ Ocho Millones Ochocientos Treinta y Seis Mil Doscientos Cincuenta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.

Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%

10 pagos de \$ Un Millón Setecientos Quince Mil Setecientos Setenta y Seis Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL	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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.
----------------------------------	--

CDP					
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 1715776

VIGENCIA FUTURA 2024 - \$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023

5.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR	Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se
--	--



EL PRESUPUESTO OFICIAL

encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

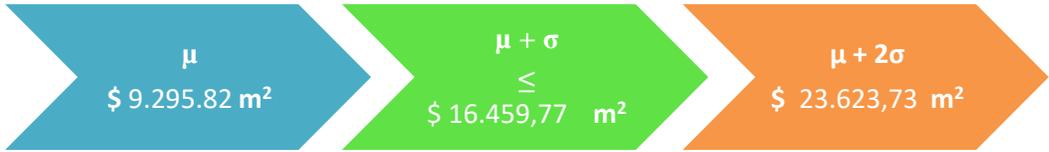
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de POLONUEVO después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73 Mientras que los



	<p>inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
<p>6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	
<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías, conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.</p>



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	
Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS	
8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Calle 5 # 10-88 Polo Nuevo, del municipio de POLONUEVO.

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado Promiscuo Municipal de Ponedera* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Carrera 17B # 11A-15 Ponedera*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Carrera 17B # 11A-15 Ponedera* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre $4m^2 - 8m^2$ por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de $10m^3$ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de $2m^2$ y $2m^2$ libres para mobiliarios (estantería) para un total de $4m^2$ mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados,



	<p>practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado Promiscuo Municipal de Ponedera</i> cuenta(n) en total con un personal de 4 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente 80 m².</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por 12 meses, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 1385 703 1754">Objetivo General</td> <td data-bbox="703 1385 1536 1754">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1754 703 1978">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="703 1754 1536 1978">Contratar el arrendamiento del inmueble Carrera 17B # 11A-15 Ponedera para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Ponedera bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1978 703 2013">Programa:</td> <td data-bbox="703 1978 1536 2013">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Carrera 17B # 11A-15 Ponedera para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Ponedera bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Carrera 17B # 11A-15 Ponedera para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Ponedera bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Carrera 17B # 11A-15 Ponedera para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Ponedera</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	1	Arrendamiento de inmueble Carrera 17B # 11A-15 Ponedera, para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Ponedera.	170	\$5621,9235294
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p> <p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Ponedera</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. ➢ Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u 			



- otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
 - Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
 - Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
 - Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
 - Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
 - Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la



	<p>infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.➤ Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.➤ Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.➤ Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. <ul style="list-style-type: none">● Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del arrendador➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas➤ Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario➤ Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces➤ Certificado de Cuenta Bancaria➤ Formato de Beneficiario de Cuenta➤ Avalúo del Inmueble➤ Póliza de Seguros➤ Paz y salvo del inmueble Predial Unificado➤ Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales➤ Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo) ➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minuta de contrato ➤ Garantías en caso de solicitarlas ➤ Acta de Inicio ➤ Resolución Adición (si aplica) ➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica) ➤ Acta de Finalización ➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>
<p>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.</p>



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
	Arrendamiento de inmueble <u>Carrera 17B # 11A-15 Ponedera</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Ponedera</u> .	<u>12</u> meses	Inicial: <u>\$927890</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$955727</u>	<u>\$ 11413050</u>

El presupuesto oficial estimado es \$ 11413050 Once Millones Cuatrocientos Trece Mil Cincuenta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.

Discriminados así:

2 pagos de \$ Nueve Millones Quinientos Cincuenta y Siete Mil Doscientos Setenta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.

Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%

10 pagos de \$ Un Millón Ochocientos Cincuenta y Cinco Mil Setecientos Ochenta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL	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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.
----------------------------------	--

CDP					
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 1855780

VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023





**5.3. VARIABLES
CONSIDERADAS
PARA CALCULAR
EL PRESUPUESTO
OFICIAL**

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

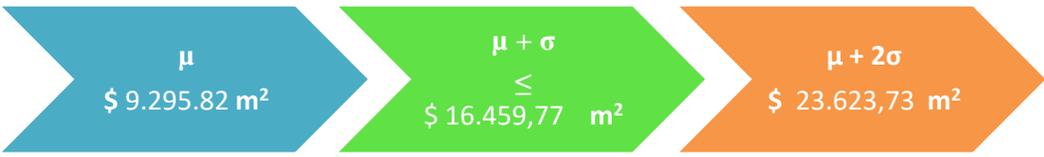
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de Ponedera después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad



	<p>estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73 Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
--	--

<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
---	---

6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS

<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías,</p>
-----------------------------------	--



	conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.
--	--



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	
Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS	
8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Carrera 17B # 11A-15 Ponedera, del municipio de PONEDERA.

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Carrera 6 # 3-19 Edif. La Perla, pisos 1, 2 y 3 Puerto Colombia*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Carrera 6 # 3-19 Edif. La Perla, pisos 1, 2 y 3 Puerto Colombia* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre $4m^2 - 8m^2$ por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de $10m^3$ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de $2m^2$ y $2m^2$ libres para mobiliarios (estantería) para un total de $4m^2$ mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados,



	<p>practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia</i> cuenta(n) en total con un personal de 12 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente 240 m².</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por 12 meses, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 1385 703 1754">Objetivo General</td> <td data-bbox="703 1385 1534 1754">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1754 703 1978">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="703 1754 1534 1978">Contratar el arrendamiento del inmueble Carrera 6 # 3-19 Edif. La Perla, pisos 1, 2 y 3 Puerto Colombia para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1978 703 2013">Programa:</td> <td data-bbox="703 1978 1534 2013">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Carrera 6 # 3-19 Edif. La Perla, pisos 1, 2 y 3 Puerto Colombia para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Carrera 6 # 3-19 Edif. La Perla, pisos 1, 2 y 3 Puerto Colombia para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Carrera 6 # 3-19 Edif. La Perla, pisos 1, 2 y 3 Puerto Colombia para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	1	Arrendamiento de inmueble Carrera 6 # 3-19 Edif. La Perla, pisos 1, 2 y 3 Puerto Colombia, para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia.	130	\$22971,323077
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p> <p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. 			



- Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
- Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
- Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
- Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
- Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
- Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada



	<p>y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.➤ Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.➤ Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.➤ Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. <ul style="list-style-type: none">● Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del arrendador➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas➤ Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario➤ Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces➤ Certificado de Cuenta Bancaria➤ Formato de Beneficiario de Cuenta➤ Avalúo del Inmueble➤ Póliza de Seguros➤ Paz y salvo del inmueble Predial Unificado➤ Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales➤ Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado ➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo) ➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minuta de contrato ➤ Garantías en caso de solicitarlas ➤ Acta de Inicio ➤ Resolución Adición (si aplica) ➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica) ➤ Acta de Finalización ➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>
<p>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.</p>



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
	Arrendamiento de inmueble <u>Carrera 6 # 3-19 Edif. La Perla, pisos 1, 2 y 3 Puerto Colombia</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia</u> .	12 meses	Inicial: \$2899293 Con el incremento del 3% 2023-2024: \$2986272	\$ 35661306

El presupuesto oficial estimado es \$ 35661306 Treinta y Cinco Millones Seiscientos Sesenta y Un Mil Trescientos Seis Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.

Discriminados así:

2 pagos de \$ Veintinueve Millones Ochocientos Sesenta y Dos Mil Setecientos Veinte Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.

Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%

10 pagos de \$ Cinco Millones Setecientos Noventa y Ocho Mil Quinientos Ochenta y Seis Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL

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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.

CDP					
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 5798586

VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023



5.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

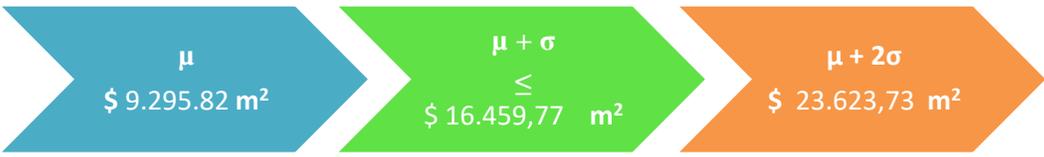
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de PUERTO COLOMBIA después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad



	<p>estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73 Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
--	--

<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
---	---

6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS

<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías,</p>
-----------------------------------	--



	conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.
--	--



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	
Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS	
8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Carrera 6 # 3-19 Edif. La Perla, pisos 1, 2 y 3 Puerto Colombia, del municipio de PUERTO COLOMBIA.

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado Promiscuo Municipal de Repelón* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Calle 8 # 8-135 Repelón*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Calle 8 # 8-135 Repelón* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre $4m^2 - 8m^2$ por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de $10m^3$ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de $2m^2$ y $2m^2$ libres para mobiliarios (estantería) para un total de $4m^2$ mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados,



	<p>practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado Promiscuo Municipal de Repelón</i> cuenta(n) en total con un personal de 3 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente 60 m².</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por 12 meses, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 1385 703 1756">Objetivo General</td> <td data-bbox="703 1385 1536 1756">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1756 703 1941">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="703 1756 1536 1941">Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 8 # 8-135 Repelón para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Repelón bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1941 703 1981">Programa:</td> <td data-bbox="703 1941 1536 1981">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 8 # 8-135 Repelón para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Repelón bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 8 # 8-135 Repelón para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Repelón bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Calle 8 # 8-135 Repelón para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Repelón</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	1	Arrendamiento de inmueble Calle 8 # 8-135 Repelón, para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Repelón.	106	\$8173,6226415
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p> <p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Repelón</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. ➢ Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u 			



- otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
 - Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
 - Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
 - Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
 - Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
 - Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la



	<p>infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.➤ Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.➤ Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.➤ Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. <ul style="list-style-type: none">● Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del arrendador➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas➤ Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario➤ Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces➤ Certificado de Cuenta Bancaria➤ Formato de Beneficiario de Cuenta➤ Avalúo del Inmueble➤ Póliza de Seguros➤ Paz y salvo del inmueble Predial Unificado➤ Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales➤ Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo) ➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minuta de contrato ➤ Garantías en caso de solicitarlas ➤ Acta de Inicio ➤ Resolución Adición (si aplica) ➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica) ➤ Acta de Finalización ➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>
<p>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.</p>



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
	Arrendamiento de inmueble <u>Calle 8 # 8-135 Repelón</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Repelón</u> .	<u>12</u> meses	Inicial: <u>\$841169</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$866404</u>	<u>\$ 10346378</u>

El presupuesto oficial estimado es \$ 10346378 Diez Millones Trescientos Cuarenta y Seis Mil Trescientos Setenta y Ocho Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.

Discriminados así:

2 pagos de \$ Ocho Millones Seiscientos Sesenta y Cuatro Mil Cuarenta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.

Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%

10 pagos de \$ Un Millón Seiscientos Ochenta y Dos Mil Trescientos Treinta y Ocho Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL

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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.

CDP					
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 1682338

VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023





5.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

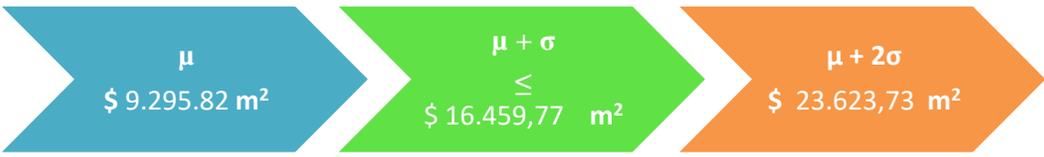
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de REPELÓN después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad



	<p>estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73. Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
--	---

<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
---	---

6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS

<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías,</p>
-----------------------------------	--



	conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.
--	--



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	
Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS	
8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Calle 8 # 8-135 Repelón, del municipio de REPELÓN.

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Lucía* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Calle 6 No. 5 –34 Santa Lucía.*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Calle 6 No. 5 –34 Santa Lucía.* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre $4m^2 - 8m^2$ por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de $10m^3$ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de $2m^2$ y $2m^2$ libres para mobiliarios (estantería) para un total de $4m^2$ mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados,



	<p>practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Lucía</i> cuenta(n) en total con un personal de 3 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente 60 m².</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por 12 meses, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 1385 703 1754">Objetivo General</td> <td data-bbox="703 1385 1536 1754">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1754 703 1978">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="703 1754 1536 1978">Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 6 No. 5 –34 Santa Lucía. para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Lucía bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1978 703 2013">Programa:</td> <td data-bbox="703 1978 1536 2013">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 6 No. 5 –34 Santa Lucía. para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Lucía bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 6 No. 5 –34 Santa Lucía. para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Lucía bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Calle 6 No. 5 –34 Santa Lucía. para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Lucía</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	1	Arrendamiento de inmueble Calle 6 No. 5 –34 Santa Lucia., para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Lucía.	165,5	\$5192,9425982
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p> <p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Lucía</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. ➢ Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u 			



- otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
 - Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
 - Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
 - Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
 - Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
 - Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la



	<p>infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.➤ Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.➤ Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.➤ Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. <ul style="list-style-type: none">● Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del arrendador➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas➤ Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario➤ Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces➤ Certificado de Cuenta Bancaria➤ Formato de Beneficiario de Cuenta➤ Avalúo del Inmueble➤ Póliza de Seguros➤ Paz y salvo del inmueble Predial Unificado➤ Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales➤ Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
--	--



	<ul style="list-style-type: none">➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo)➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Minuta de contrato➤ Garantías en caso de solicitarlas➤ Acta de Inicio➤ Resolución Adición (si aplica)➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica)➤ Acta de Finalización➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR	La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.
4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS	
4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN	De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
	Arrendamiento de inmueble <u>Calle 6 No. 5 –34 Santa Lucia.</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Lucía.</u>	12 meses	Inicial: \$834400 Con el incremento del 3% 2023-2024: \$859432	\$ 10263120

El presupuesto oficial estimado es \$ 10263120 Diez Millones Doscientos Sesenta y Tres Mil Ciento Veinte Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.

Discriminados así:

2 pagos de \$ Ocho Millones Quinientos Noventa y Cuatro Mil Trescientos Veinte Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.

Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%

10 pagos de \$ Un Millón Seiscientos Sesenta y Ocho Mil Ochocientos Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL	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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.
----------------------------------	--

CDP					
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 1668800

VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023





**5.3. VARIABLES
CONSIDERADAS
PARA CALCULAR
EL PRESUPUESTO
OFICIAL**

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

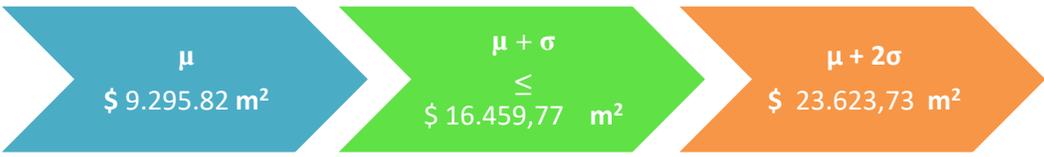
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de SANTA LUCÍA después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad



	<p>estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73 Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
--	--

<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
---	---

6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS

<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías,</p>
-----------------------------------	--



	conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.
--	--



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	
Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS	
8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Calle 6 No. 5 –34 Santa Lucia., del municipio de SANTA LUCÍA.

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Tomás* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Calle 8A # 14-97 Santo Tomás*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Calle 8A # 14-97 Santo Tomás* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre $4m^2 - 8m^2$ por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de $10m^3$ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de $2m^2$ y $2m^2$ libres para mobiliarios (estantería) para un total de $4m^2$ mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados,



	<p>practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Tomás</i> cuenta(n) en total con un personal de 5 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente <i>100 m²</i>.</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por <i>12 meses</i>, en el periodo comprendido entre el <i>11/1/2023</i> al <i>10/31/2024</i>, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 1385 703 1754">Objetivo General</td> <td data-bbox="703 1385 1536 1754">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1754 703 1978">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="703 1754 1536 1978">Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 8A # 14-97 Santo Tomás para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Tomás bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1978 703 2013">Programa:</td> <td data-bbox="703 1978 1536 2013">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 8A # 14-97 Santo Tomás para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Tomás bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 8A # 14-97 Santo Tomás para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Tomás bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Calle 8A # 14-97 Santo Tomás para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Tomás</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	1	Arrendamiento de inmueble Calle 8A # 14-97 Santo Tomás, para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Tomás.	160	\$6714,3125
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p> <p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Tomás</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. ➢ Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u 			



- otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
 - Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
 - Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
 - Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
 - Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
 - Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la



	<p>infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.➤ Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.➤ Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.➤ Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. <ul style="list-style-type: none">● Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del arrendador➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas➤ Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario➤ Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces➤ Certificado de Cuenta Bancaria➤ Formato de Beneficiario de Cuenta➤ Avalúo del Inmueble➤ Póliza de Seguros➤ Paz y salvo del inmueble Predial Unificado➤ Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales➤ Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo) ➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minuta de contrato ➤ Garantías en caso de solicitarlas ➤ Acta de Inicio ➤ Resolución Adición (si aplica) ➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica) ➤ Acta de Finalización ➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>
<p>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.</p>



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
	Arrendamiento de inmueble <u>Calle 8A # 14-97 Santo Tomás</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Santo Tomás</u> .	12 meses	Inicial: <u>\$1043000</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$1074290</u>	<u>\$ 12891480</u>

El presupuesto oficial estimado es \$ 12891480 Doce Millones Ochocientos Noventa y Un Mil Cuatrocientos Ochenta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.

Discriminados así:

2 pagos de \$ Diez Millones Setecientos Cuarenta y Dos Mil Novecientos Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.

Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%

10 pagos de \$ Dos Millones Ciento Cuarenta y Ocho Mil Quinientos Ochenta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL

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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.

CDP					
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 2148580

VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023





**5.3. VARIABLES
CONSIDERADAS
PARA CALCULAR
EL PRESUPUESTO
OFICIAL**

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

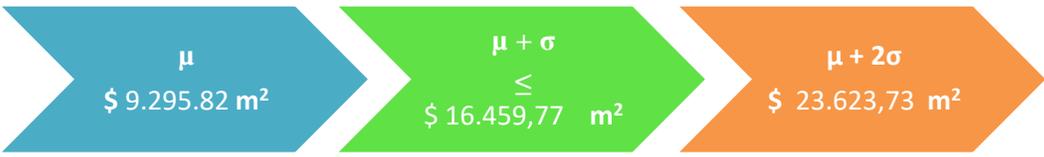
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de SANTO TOMÁS después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad



	<p>estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73. Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
--	---

<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
---	---

6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS

<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías,</p>
-----------------------------------	--



	conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.
--	--



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
---	-------------------------------------

8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS

8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
--------------------------------	--

8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Calle 8A # 14-97 Santo Tomás, del municipio de SANTO TOMÁS.
---	--

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado Promiscuo Municipal de Tubará* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Calle 5 # 3-59 Tubará*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Calle 5 # 3-59 Tubará* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre $4m^2 - 8m^2$ por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de $10m^3$ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de $2m^2$ y $2m^2$ libres para mobiliarios (estantería) para un total de $4m^2$ mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados,



	<p>practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado Promiscuo Municipal de Tubará</i> cuenta(n) en total con un personal de 3 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente 60 m².</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por 12 meses, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 1385 703 1756">Objetivo General</td> <td data-bbox="703 1385 1536 1756">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1756 703 1941">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="703 1756 1536 1941">Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 5 # 3-59 Tubará para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Tubará bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1941 703 1981">Programa:</td> <td data-bbox="703 1941 1536 1981">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 5 # 3-59 Tubará para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Tubará bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 5 # 3-59 Tubará para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Tubará bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Calle 5 # 3-59 Tubará para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Tubará</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	1	Arrendamiento de inmueble Calle 5 # 3-59 Tubará, para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Tubará.	491	\$1882,2077393
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p> <p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Tubará</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. ➢ Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u 			



- otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
 - Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
 - Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
 - Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
 - Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
 - Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la



	<p>infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.➤ Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.➤ Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.➤ Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. <ul style="list-style-type: none">● Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del arrendador➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas➤ Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario➤ Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces➤ Certificado de Cuenta Bancaria➤ Formato de Beneficiario de Cuenta➤ Avalúo del Inmueble➤ Póliza de Seguros➤ Paz y salvo del inmueble Predial Unificado➤ Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales➤ Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
--	--



	<ul style="list-style-type: none">➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo)➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Minuta de contrato➤ Garantías en caso de solicitarlas➤ Acta de Inicio➤ Resolución Adición (si aplica)➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica)➤ Acta de Finalización➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR	La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.
4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS	
4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN	De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
	Arrendamiento de inmueble <u>Calle 5 # 3-59 Tubará</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Tubará</u> .	<u>12</u> meses	Inicial: <u>\$897247</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$924164</u>	<u>\$ 11036134</u>

El presupuesto oficial estimado es \$ 11036134 Once Millones Treinta y Seis Mil Ciento Treinta y Cuatro Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.

Discriminados así:

2 pagos de \$ Nueve Millones Doscientos Cuarenta y Un Mil Seiscientos Cuarenta Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.

Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%

10 pagos de \$ Un Millón Setecientos Noventa y Cuatro Mil Cuatrocientos Noventa y Cuatro Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL	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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.
----------------------------------	--

CDP					
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 1794494

VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023





5.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

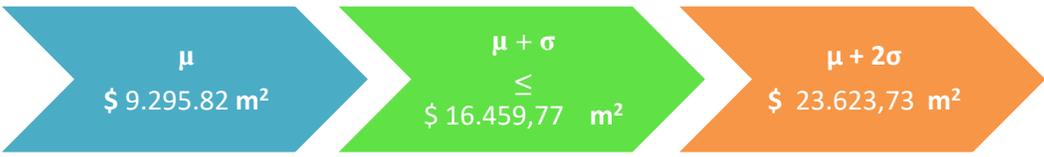
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de TUBARÁ después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad



	<p>estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73 Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
--	--

<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
---	---

6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS

<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías,</p>
-----------------------------------	--



	conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.
--	--



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	
Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS	
8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Calle 5 # 3-59 Tubará, del municipio de TUBARÁ.

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2023		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Octubre de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz.	
Área de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, es el ente encargado de Administrar, Mantener y Verificar el funcionamiento adecuado del aparato nacional de justicia en lo atinente al departamento del Atlántico.</p> <p>De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.</p> <p>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamientos con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.</p> <p>En virtud de la función constitucional de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura respecto a la obligación de asegurar el funcionamiento de sus programas y el cumplimiento de sus fines consignada en el numeral 3 del Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 99 de la misma norma establece en cabeza del Director Ejecutivo de Administración Judicial la responsabilidad de ejecutar el plan sectorial y demás políticas definidas para la Rama Judicial, según lo señalado por la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura mediante la circular No.PSAC08-3 del 4 de febrero de 2008 y habiendo establecido:</p> <p>1° Que el proyecto detallado a continuación se encuentra dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.</p> <p>2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.</p>	



3° Que para la realización del presente estudio se tuvo en cuenta lo establecido en la circular: No. PSAC08-3 DE 2008 DE LA Sala Administrativa y en el capítulo II del manual de la entidad.

4° Que se observó la aplicación del principio de planeación previsto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, respecto a la aplicación de la premisa de suplir una necesidad que ha sido previamente establecida y para lo cual se requiere la contratación

La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y deja a disposición de la división de presupuesto el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone a continuación, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa.

Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento del juzgado, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993, se sugiere lo siguiente:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los *Juzgado Promiscuo Municipal de Usiacurí* que se encuentra/n actualmente funcionando en la *Calle 15 # 17-04 Usiacurí*, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble *Calle 15 # 17-04 Usiacurí* para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro *El arte de proyectar* (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre $4m^2 - 8m^2$ por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de $10m^3$ no ocupados por trabajador. (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de $2m^2$ y $2m^2$ libres para mobiliarios (estantería) para un total de $4m^2$ mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados,



	<p>practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado</p> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p>El/La/Los <i>Juzgado Promiscuo Municipal de Usiacurí</i> cuenta(n) en total con un personal de 3 personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente 60 m².</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; que el valor por m² resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por 12 meses, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024, (formato Mes/Día/Año).</p>						
<p>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="423 1385 703 1756">Objetivo General</td> <td data-bbox="703 1385 1536 1756">Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1756 703 1938">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="703 1756 1536 1938">Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 15 # 17-04 Usiacurí para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Usiacurí bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="423 1938 703 1981">Programa:</td> <td data-bbox="703 1938 1536 1981">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 15 # 17-04 Usiacurí para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Usiacurí bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.
Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos.						
Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble Calle 15 # 17-04 Usiacurí para ubicar Juzgado Promiscuo Municipal de Usiacurí bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.						
Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.						
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble Calle 15 # 17-04 Usiacurí para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Usiacurí</p>						



3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	1	Arrendamiento de inmueble Calle 15 # 17-04 Usiacurí, para funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Usiacurí.	251	\$7968,12749
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p> <p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuo Municipal de Usiacurí</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas. • Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil. ➢ Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u 			



- otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
 - Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
 - Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
 - Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
 - Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
 - Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:

- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DESAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
 - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.
 - Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además, realizar reparaciones de daños que afecten la



	<p>infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.➤ Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.➤ Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.➤ Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería. <ul style="list-style-type: none">● Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del arrendador➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas➤ Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario➤ Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces➤ Certificado de Cuenta Bancaria➤ Formato de Beneficiario de Cuenta➤ Avalúo del Inmueble➤ Póliza de Seguros➤ Paz y salvo del inmueble Predial Unificado➤ Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales➤ Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo) ➤ Inscripción en SECOP II <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Minuta de contrato ➤ Garantías en caso de solicitarlas ➤ Acta de Inicio ➤ Resolución Adición (si aplica) ➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica) ➤ Acta de Finalización ➤ Acta de Liquidación <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p>
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla a través de las oficinas de Mantenimiento, al contar con personal experimentado e idóneo según lo preceptuado en el artículo del numeral II Artículo 48 del Decreto 763 de 2009. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>
<p>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.</p>



4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	--

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="422 735 909 822">DESCRIPCION</th> <th data-bbox="909 735 1096 822">PLAZO</th> <th data-bbox="1096 735 1315 822">VALOR MENSUAL</th> <th data-bbox="1315 735 1537 822">VALOR TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="422 822 909 1121">Arrendamiento de inmueble <u>Calle 15 # 17-04 Usiacurí</u>, para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Usiacurí</u>.</td> <td data-bbox="909 822 1096 1121"><u>12</u> meses</td> <td data-bbox="1096 822 1315 1121">Inicial: <u>\$2000000</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$2000000</u></td> <td data-bbox="1315 822 1537 1121"><u>\$ 24000000</u></td> </tr> </tbody> </table>	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	Arrendamiento de inmueble <u>Calle 15 # 17-04 Usiacurí</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Usiacurí</u> .	<u>12</u> meses	Inicial: <u>\$2000000</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$2000000</u>	<u>\$ 24000000</u>	<p>El presupuesto oficial estimado es \$ 24000000 Veinticuatro Millones Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.</p> <p>Discriminados así:</p> <p>2 pagos de \$ Veinte Millones Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de noviembre y diciembre de 2023.</p> <p>Se aplica el incremento 2023-2024 del 3%</p> <p>10 pagos de \$ Cuatro Millones Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto de los cánones de arriendo de los meses de enero a octubre de 2024.</p>
DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL							
Arrendamiento de inmueble <u>Calle 15 # 17-04 Usiacurí</u> , para funcionamiento de el/la <u>Juzgado Promiscuo Municipal de Usiacurí</u> .	<u>12</u> meses	Inicial: <u>\$2000000</u> Con el incremento del 3% 2023-2024: <u>\$2000000</u>	<u>\$ 24000000</u>							

5.2. SOPORTE PRESUPUESTAL	<p>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 el Jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.</p> <table border="1" data-bbox="422 1869 1537 2055"> <thead> <tr> <th colspan="6">CDP</th> </tr> <tr> <th>No.</th> <th>Fecha Registro</th> <th>RUBRO</th> <th>RECURSO</th> <th>Valor CDP</th> <th>Valor a afectar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6223</td> <td>2023-03-27</td> <td>A020202007</td> <td>10</td> <td>543.492.466,00</td> <td>\$ 4000000</td> </tr> </tbody> </table> <p>VIGENCIA FUTURA 2024 -\$ 3.358.783.440.00- UNID 08, según consta en Memorando DEAJPLM23-376 del 04 de agosto de 2023</p>	CDP						No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar	6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 4000000
CDP																			
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar														
6223	2023-03-27	A020202007	10	543.492.466,00	\$ 4000000														





5.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

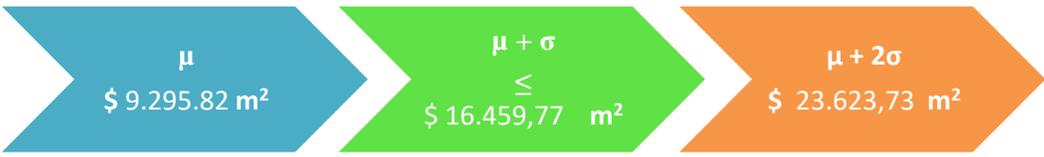
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2019	
2020	
2021	
2022	
2023	

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de USIACURÍ después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en municipios del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$ 16.811,25 por m², sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad



	<p>estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73. Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² del presente inmueble se encuentra dentro del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.</p>
--	---

<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, después de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y entrega de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, consignando en la cuenta que disponga el arrendador, de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, en 12 pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</p> <p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, mes vencido y de acuerdo a la disponibilidad del PAC, mensualmente cada una por valor del canon de arrendamiento acordado. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral, se sujetarán a los recursos que, la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda, adjudique a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</p>
---	---

6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS

<p>ANÁLISIS DE RIESGOS</p>	<p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías,</p>
-----------------------------------	--



	conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.
--	--



Matriz de Riesgos

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida del proceso de contratación o no ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan la pluralidad en la contratación.	2	3	5	Riesgo medio	SI
2	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con relación a los documentos y condiciones de participación. Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.	2	3	5	Riesgo medio	SI
3	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Solicitud de de subsanación de requisitos habilitantes.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
5	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato.	Obstruye la celebración del contrato.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	5	6	Riesgo alto	Entidad	Seguimiento en la legalización del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	No se entregue el bien y/o servicio.	No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad.	1	4	5	Riesgo medio	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	
Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:	Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS	
8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de 12 mes, en el periodo comprendido entre el 11/1/2023 al 10/31/2024 (formato Mes/Día/Año).
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en la Calle 15 # 17-04 Usiacurí, del municipio de USIACURÍ.

El presente estudio de conveniencia se expide el 11 de Octubre de 2023.

Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz
Profesional Universitarios Grado 09
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico