



**Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva de Administración Judicial
Unidad de Infraestructura Física**

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN MINIMA CUANTIA

VERSIÓN 1

1. DATOS GENERALES			
Plan Anual de Adquisiciones	Versión y Fecha	Versión Nº 01 – Septiembre de 2018	
Tipo de Presupuesto Asignado	Gasto de Funcionamiento		
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Plan Anual de Adquisiciones	Arrendamiento de oficina para funcionamiento de los Juzgado 24 Civil Municipal, 5° de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad y Juzgado 5° de Pequeñas Causas Laborales de Barranquilla		
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN			
Fecha de elaboración del estudio previo	Septiembre de 2018		
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Reynaldo Ramírez Towinsson		
Unidad de Origen	Oficina de Mantenimiento		
3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 De 2015)			
3.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER	<p>La Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, 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>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla cuenta con inmuebles propios para el funcionamiento de la Administración de Justicia, los cuales resultan insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente y salas de audiencia, 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>Aunado al hecho de que los Juzgados 24 Civil Municipal, 5° De Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad y Juzgado 5° de Pequeñas Causas Laborales de Barranquilla, requieren condiciones espaciales para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentra en los despachos judiciales , se manifiesta una necesidad de un espacio que este físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público y en aras de garantizar el funcionamiento de los juzgados aplicando los principios de transparencia, economía responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades publica 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:</p> <p>Los Juzgados 24 Civil Municipal, 5° de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad y Juzgado 5° de Pequeñas Causas Laborales de Barranquilla, se encuentran funcionando en el Local 1 del Edificio El Legado ubicado en la Carrera 45 No. 43-12., en razón a la falta de espacio en las instalaciones de nuestro complejo judicial, la oficina de mantenimiento y soporte tecnológico recomienda contratar dicha instalación para el desarrollo de las actividades de justicia, para arrendar por Doce (12) meses, para el</p>		

	periodo comprendido entre el 1 de Noviembre de 2018 al 31 de Octubre de 2019. Dichas oficinas y locales comerciales deberán tener unos requisitos mínimos para el funcionamiento como son: área construida de 200 metros cuadrados aproximadamente , tener acceso al público, tener en caso de ser en edificio, ascensor, servicio de agua, energía, baño, aires acondicionados, buena iluminación y divisiones interiores para cada puesto de trabajo. La oficina de mantenimiento de la Dirección Ejecutiva De La Seccional De Administración Judicial de Barranquilla elabora y pone a su disposición del área administrativa el presente estudio de conveniencia y oportunidad de conformidad con la necesidad real y existente que se expone, dada la su competencia e idoneidad y autoridad administrativa de esta seccional.						
3.1.1. Marco de Contratación	<p>La contratación, se enmarca en el CUMPLIMIENTO DEL PLAN SECTORIAL DE DESARROLLO DE LA RAMA JUDICIAL 2015 – 2018 y responde a Políticas de Eficiencia y Eficacia de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura:</p> <table border="1"> <tr> <td>Objetivo General</td><td>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.</td></tr> <tr> <td>Objetivo específico:</td><td>Contratar el Arrendamiento de local para funcionamiento de los Juzgados 24 Civil Municipal, 5° de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad y Juzgado 5° de Pequeñas Causas Laborales de Barranquilla</td></tr> <tr> <td>Programa:</td><td>Adquisición Construcción y Adecuación de Infraestructura Judicial</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.	Objetivo específico:	Contratar el Arrendamiento de local para funcionamiento de los Juzgados 24 Civil Municipal, 5° de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad y Juzgado 5° de Pequeñas Causas Laborales de Barranquilla	Programa:	Adquisición Construcción y Adecuación de Infraestructura Judicial
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.						
Objetivo específico:	Contratar el Arrendamiento de local para funcionamiento de los Juzgados 24 Civil Municipal, 5° de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad y Juzgado 5° de Pequeñas Causas Laborales de Barranquilla						
Programa:	Adquisición Construcción y Adecuación de Infraestructura Judicial						

4. OBJETO A CONTRATAR Y ESPECIFICACIONES.

4.1. OBJETO CONTRACTUAL	Arrendamiento de inmueble para funcionamiento de Juzgados 24 Civil Municipal, 5° de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad y Juzgado 5° de Pequeñas Causas Laborales de Barranquilla
4.2. CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS	<p>Dichas oficinas y locales comerciales deberán tener unos requisitos mínimos para el funcionamiento como son: área construida de mínimo 200 metros cuadrados, tener acceso al público, tener en caso de ser en edificio, ascensor, servicio de agua, energía, , baño, aires acondicionados, buena iluminación y divisiones interiores para cada puesto de trabajo.</p> <p>4.2.1 El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, en el Local 1 del Edificio El Legado ubicado en la Carrera 45 No. 43-12 de Barranquilla con un área interna total aproximada a los 200 metros cuadrados con destino al funcionamiento de Juzgado 24 Civil Municipal, 5° de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad y Juzgado 5° de Pequeñas Causas Laborales de Barranquilla.</p> <p>4.2.2. El uso del inmueble por parte de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura será para funcionamiento de Juzgado 24 Civil Municipal, 5° de Ejecución de Penas y Medidas de Seguridad y Juzgado 5° de Pequeñas Causas Laborales de Barranquilla.</p> <p>4.2.3. El arrendador entregará por el término de ejecución del contrato tres equipos de aires acondicionados que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben permanecer durante el desempeño de su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan.</p> <p>4.2.4. El arrendador arreglará cualquier daño locativo presentado en las instalaciones del inmueble, incluido sistema eléctrico, acometidas eléctricas y en equipos de aires acondicionados. De igual manera, daños en fachada, voladizos exteriores, cielo rasos y filtraciones de agua que permitan mantener en las condiciones óptimas el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben permanecer durante el desempeño de su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan. Será responsable por cualquier prejuicio causado a terceros con ocasión de</p>

	<p>fallas estructurales del inmueble.</p> <p>4.2.5. Lugar de prestación del servicio: Local 1 del Edificio El Legado ubicado en la Carrera 45 No. 43-12 de Barranquilla</p> <p>4.3 Obligaciones de la Nación Consejo Superior de la JUDICATURA: el arrendatario se obligará a:</p> <p>4.3.1. Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada.</p> <p>4.3.2. Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura.</p> <p>4.3.3. 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.</p> <p>4.3.4. Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.</p> <p>4.3.5. Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente.</p> <p>4.3.6. Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado.</p> <p>4.3.7. 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.</p> <p>4.3.8. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.</p> <p>4.3.9. Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en éste documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas.</p> <p>4.4. Obligaciones del arrendador en desarrollo del objeto contractual, el arrendador se obliga a:</p> <p>4.4.1. Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma acordada.</p> <p>4.4.2. 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.</p> <p>4.4.3. Suscribir acta de entrega del espacio arrendado</p> <p>4.4.4 Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.</p> <p>5. Todas las demás inherentes al objeto contratado.</p> <p>5.1 Póliza de seguros</p> <p>5.2 folio de matrícula inmobiliaria</p> <p>5.4 avalúo comercial del inmueble</p>
5. OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR	La supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de 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 No. 4132 del 31 de Julio de 2014 o “ Manual de Contratación para la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”
6. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS	
6.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN	De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Mínima Cuantía. 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.						
7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO							
7.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	El presupuesto oficial es de S Ochenta y Siete Millones Veinte Mil Setecientos Veintinueve Pesos M/L (\$ 87.020.729.00) IVA incluido						
7.2. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL	<p>El presupuesto oficial, teniendo en cuenta el avalúo presentado por el contratista, ha sido establecido de acuerdo al histórico de precios de este servicio.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Vigencia del servicio</th><th>Valor mensual IVA incluido</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td><td>\$ 7'074.856.00</td></tr> <tr> <td>2019</td><td>\$ 7.287.102.00</td></tr> </tbody> </table> <p>El costo total del contrato asciende a la suma de S Ochenta y Siete Millones Veinte Mil Setecientos Veintinueve Pesos M/L (\$ 87.020.729.00) IVA incluido discriminados así:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Catorce Millones Ciento Cuarenta y Nueve Mil Setecientos Doce Pesos M/L (\$14.149.712.00) por concepto de los cánones de arriendo de los meses de Noviembre y diciembre de 2018. - Setenta y Dos Millones Ochocientos Setenta y Un Mil Diecisiete Pesos M/L (\$72.871.017.00) por concepto de los cánones de arriendo de los meses comprendidos entre el 1° de Enero hasta el 31 de Octubre de 2019 <p>En consideración a la perspectiva de encontrar en el sector inmuebles de similares características o que por lo menos permitan compararse para elegir el de menor costo de acuerdo a las características técnicas requeridas que se tienen con los despachos judiciales que funcionan en el entorno, vale decir Edificios de la Cámara de Comercio, Edificio y Parqueadero Las Flores y Edificio Banco Popular ,el inmueble deberá suplir las necesidades requeridas para el funcionamiento de las diferentes dependencias donde funcionarán los Juzgados. El valor promedio del metro cuadrado en el sector se ha establecido en la suma de Veinticinco Mil Pesos M/I (\$ 25.000.00)</p>	Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido	2018	\$ 7'074.856.00	2019	\$ 7.287.102.00
Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido						
2018	\$ 7'074.856.00						
2019	\$ 7.287.102.00						
7.3. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO	<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 un pago inicial de Dos (02) mensualidades iguales por la vigencia 2018 y Diez (10) mensualidades iguales, cada una por valor del canon de arrendamiento acordado por la vigencia 2019.</p> <p>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>						
8.0. 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 6º Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.5.4 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.
--	---

9. INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO		
9.1. SUPERVISIÓN	Nombre del funcionario:	Según designación de ordenador del Gasto

10. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	
10.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de Doce (12) meses comprendidos entre el 1º de Noviembre de 2018 al 31 de Octubre de 2019.
10.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en el Local 1 del Edificio El Legado ubicado en la Carrera 45 No. 43-12 de Barranquilla. .
10.3. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO	La liquidación del contrato se llevará a cabo dentro de los cuatro (04) meses siguientes a la fecha de terminación del mismo. Dicha Acta será firmada por las partes contratantes, conforme con lo estipulado en el Artículo 217º del Decreto 19 de 2012.

El presente estudio de conveniencia se expide a los 17 días del mes de Septiembre de 2019.

REYNALDO RAMIREZ TOWINSSON
Asistente Administrativo

DESAJ