



*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 N° 01 – Febrero 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	ESTUDIO DE CONVENIENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS 1° Y 2° PROMISCUOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE BARANOA –ATLANTICO	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo	Febrero 9 de 2018	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Alfredo Hadechni Munive	
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><i>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.</i></p> <p><i>Dado que estamos en época electoral de elección de Representantes a la Cámara, Senadores y Presidencia de la República, y como quiera que la ley de garantías electorales impide que se puedan hacer contrataciones directas, en este caso de contratos de arriendo, aunado al hecho de que los JUZGADOS 1° Y 2° PROMISCUOS DE BARANOA, se le vence el contrato de arrendamiento el día 28 de febrero del 2018, 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 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:</i></p> <p><i>Se cite a una convocatoria pública a todas las personas naturales o jurídicas que tengan locales comerciales u oficinas dentro del perímetro urbano de Baranoa, para que oferten sus locales u oficinas a fin de que pueda participar en la convocatoria de arrendamiento de bien inmueble de los JUZGADOS 1° Y 2° PROMISCUOS DE BARANOA, en razón a la falta de espacio para el funcionamiento de dichos despachos, para arrendarlo por seis (6) meses, en el periodo comprendido entre el 1° de marzo al 31 de agosto del 2018.</i></p> <p><i>En consecuencia, la oficina de Mantenimiento recomienda a esta Dirección Ejecutiva, garantizar el servicio locativo a usuarios y comunidad judicial mediante una nueva acción contractual de arrendamiento de las instalaciones</i></p>	



	<p>que ocupan los diferentes Despachos Judiciales en el Municipio de Baranoa en cumplimiento de sus funciones, por el periodo comprendido entre el primero (01) de Marzo y el treinta y uno (31) de Agosto de 2018.</p> <p>El bien inmueble deberá tener como mínimo 320 M2. Y que cuente, con redes de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, y facilidades para la conexión de telefonía e internet, debe estar en vías de fácil acceso al público, entre otros requisitos</p>
<p>3.1.1. Marco de Contratación</p>	<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> <p>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.</p> <p>Objetivo específico: ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS 1° Y 2° PROMISCUOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE BARANOA – ATLANTICO</p> <p>Programa: Adquisición Construcción y Adecuación de Infraestructura Judicial</p>
<p>4. OBJETO A CONTRATAR Y ESPECIFICACIONES.</p>	
<p>4.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS 1° Y 2° PROMISCUOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE BARANOA –ATLANTICO, POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE MARZO Y EL 31 DE AGOSTO DE 2018</p>
<p>4.2. CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS</p>	<p>El bien inmueble deberá tener unos requisitos mínimos para el funcionamiento como son: área construida de mínimo 320 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, y <i>facilidades para la conexión de telefonía e internet, debe estar en vías de fácil acceso al público, entre otros requisitos.</i></p> <p>Estar localizado sobre una via pavimentada y de fácil acceso vehicular y de usuarios a los despachos judiciales.</p> <p>4.2.1 El arrendador entregará el bien inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, <i>dentro del perímetro urbano de Baranoa</i>, para el funcionamiento de los JUZGADOS 1° Y 2° PROMISCUOS de Baranoa</p> <p>4.2.2. El uso del inmueble por parte de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura será para funcionamiento de los JUZGADOS 1° Y 2° PROMISCUOS de Baranoa</p> <p>4.2.3. El arrendador entregará por el término de ejecución del contrato servicio de internet y 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 perjuicio causado a terceros con ocasión de</p>

	<p>fallas estructurales del inmueble.</p> <p>4.2.5. Lugar de prestación del servicio: bien inmueble <i>dentro del perímetro urbano de Baranoa</i></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. OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</p>	<p>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”</p>
<p>6. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</p>	
<p>6.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</p>	<p>De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.5.1 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.</p>
<p>7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO</p>	

<p>7.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO</p>	<p><i>El presupuesto oficial es de Diecisiete millones Ciento Ochenta y un mil Setecientos Noventa y Dos pesos M/I (17.181.792.00) IVA incluido</i></p>
<p>7.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL</p>	<p>El valor promedio del metro cuadrado para inmuebles de iguales o superiores características es de Ocho Mil Novecientos Cuarenta y Nueve Pesos M/I (\$ 8.949.00), esto teniendo en cuenta que la entidad ha celebrado contratos de arriendo en el sector del casco urbano del municipio de Sabanalarga, además de verificar los precios ofertados de arriendos ofertados en internet.</p>
	
<p>7.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</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, en Seis (06) mensualidades iguales, 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>8.1. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES</p>	<p>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</p>

	certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.
--	---

12. INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

12.1. SUPERVISIÓN	Nombre del funcionario:	Según designación de ordenador del Gasto
	Dependencia:	Oficina de Mantenimiento

13. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

13.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de Seis (06) meses comprendidos entre el 1° de Marzo y el 31 de Agosto de 2018
13.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará <i>dentro del perímetro urbano de Baranoa</i>
13.3. 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 217° del Decreto 19 de 2012.

El presente estudio de conveniencia se expide a los 9 días del mes de febrero de 2018.

ALFREDO HADECHNI MUNIVE
 Coordinador de mantenimiento y soporte Tecnológico
 DESAJ