



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

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA

VERSIÓN 1

1. DATOS GENERALES	
Plan Anual de Adquisiciones	Versión y Fecha Versión N° 1 – 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	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del <b>Juzgado 25 Civil Municipal</b> , por un término de Doce (12) meses comprendidos entre el 1° de Noviembre de 2018 al 31 de Octubre de 2019
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN	
Fecha de elaboración del estudio previo	Septiembre 19 de 2018
Nombre del funcionario que diligenció el estudio previo	Arq. Reynaldo Ramírez
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>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> <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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>La Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla requiere celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento del <b>Juzgado 25</b></p>

	<b>Civil Municipal.</b> En virtud de lo anterior, esta oficina recomienda mediante el presente estudio la contratación del arriendo de inmueble.	
<b>3.1.1. Marco de Contratación</b>	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:	
	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 un bien inmueble para el funcionamiento del <b>Juzgado 25 Civil Municipal</b> ., por un término Doce (12) meses comprendidos entre el 1° de Noviembre de 2018 al 31 de Octubre de 2019
	Programa:	Adquisición Construcción y Adecuación de Infraestructura Judicial
<b>4. OBJETO A CONTRATAR Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA</b>		
<b>4.1. OBJETO CONTRACTUAL</b>	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 40 No. 44-39 EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO OFICINA 6 D-E, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL <b>Juzgado 25 Civil Municipal</b> .	
<b>4.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El arrendador entregará en calidad de arrendamiento y para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, un inmueble ubicado en la Calle 40 No. 44 – 39 Edificio Cámara de Comercio oficina 6 D-E con un área interna total aproximada a los 78.20 metros cuadrados, con destino al funcionamiento del <b>Juzgado 25 Civil Municipal</b> . El uso del inmueble por parte de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura será para funcionamiento del <b>Juzgado 25 Civil Municipal</b>.</li> <li>• 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.</li> <li>• Lugar de prestación del servicio: oficina 8 i, del edificio Cámara de Comercio</li> <li>• Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma acordada.</li> <li>• El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DISAJ sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.</li> <li>• Suscribir acta de entrega del espacio arrendado.</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.</li> <li>• Todas las demás inherentes al objeto contratado.</li> </ul>
<b>4.3 OBLIGACIONES DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA-DIRECCIÓN EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL</b>	<p>El arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada.</li> <li>• Destinar el inmueble exclusivamente para almacenar archivo propiedad de la nación consejo superior de la judicatura.</li> <li>• 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.</li> <li>• Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.</li> <li>• Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente.</li> <li>• Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado.</li> <li>• 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.</li> <li>• Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>5. OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</b>	<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>
<b>6. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</b>	
<b>6.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</b>	<p>De acuerdo con lo establecido en el literal i del numeral 4° del artículo 2° de la ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede en los casos de arrendamiento o adquisición de inmuebles. Lo mismo fue señalado de la misma manera en Decreto 1082 de 2015.</p> <p>Sobre las facultades del Director Ejecutivo seccional de Administración Judicial de Barranquilla, se tiene que se encuentra debidamente legitimado para adelantar el proceso de selección y suscripción del contrato, atendiendo lo consagrado en el artículo 103 numeral 3° de la ley 270 de 1996.</p>

**7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO**

**7.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO**  
 El presupuesto oficial es de \$ Veintiún Millones Quinientos Treinta y Siete Mil Trescientos Pesos M/L (\$ 21.537.300.00) IVA incluido

**7.2. 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 expedición	Rubro	Recurso	Unidad Ejecutora	Valor CDP
27118	30-07-2018	A-2-0-4-10-2	16	08	\$269.000.000

**OFICIO DE APROBACIÓN DE VIGENCIA FUTURA N° Y FECHA**

VIGENCIAS FUTURAS			
OFICIO No.	Fecha expedición	AUTORIZA	Valor Autorización
2-2018-032497	14/09/2018	MINHACIENDA	\$ 1.385.350

**7.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL**  
 De acuerdo a las previsiones que indican establecer inicialmente dicho canon de acuerdo al avalúo catastral del inmueble y sucesivamente de acuerdo al histórico de precios a su vez basado en el índice de precios al consumidor del 3%, se conviene un canon mensual de \$ 1.751.000.00 para la vigencia 2018

VIGENCIA DEL SERVICIO	VALOR MENSUAL IVA INCLUIDO
2017	\$ 1.700.000.00
2018	\$ 1.751.000.00
2019	\$1.803.530.00.

El costo total del contrato asciende a la suma de \$ Veintiún Millones Quinientos Treinta y Siete Mil Trescientos Pesos M/L (\$ 21.537.300.00) IVA incluido discriminados así:

- Tres Millones Quinientos Dos Mil Pesos M/L (\$3.502.000.00.00) por concepto de los cánones de arriendo de los meses de Noviembre y diciembre de 2018.
- Dieciocho Millones Treinta y Cinco Mil Trescientos Pesos M/L (\$18.035.300.00) por concepto de los cánones de arriendo de los meses comprendidos entre el 1° de Enero hasta el 31 de Octubre de 2019

Resaltando la favorabilidad de tratarse de un lugar cercano a las instalaciones de la entidad, lo que no generará incrementos en otros rubros como el servicio de transporte para desplazar funcionarios que deban ingresar, retirar y/o hacer consultas del material.

**7.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO**  
 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.  
 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.
<b>8.1. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES</b>	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.

<b>9. INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO</b>			
<b>9.1. SUPERVISIÓN</b>	Nombre del funcionario:	Arq. Reynaldo Ramírez Towinsson	
	Identificación del funcionario:	C.C. 8.707.343 Barranquilla	
	Cargo:	Asistente Administrativo Grado 05	
	Dependencia:	Oficina de Mantenimiento	
<b>10. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO</b>			
<b>10.1. PLAZO DE EJECUCIÓN</b>	DE	El término de la duración del contrato será de Doce (12) meses comprendidos entre el 1° de Noviembre de 2018 al 31 de Octubre de 2019	
<b>10.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO</b>	DE	El contrato se ejecutará en la oficina 8 i piso 8 en el Edificio Cámara de Comercio en la Calle 40 No. 44 - 39	
<b>10.3. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO</b>	DEL	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 2012.	

El presente estudio de conveniencia y oportunidad se firma a los Diecinueve (19) días del mes de Septiembre de 2018.

**REYNALDO RAMÍREZ TOWINSSON**  
Asistente Administrativo Grado 5  
DEAJ