



**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		
<b>Plan Anual de Adquisiciones</b>	Versión y Fecha	Versión N° 01 – Septiembre de 2018
<b>Tipo de Presupuesto Asignado</b>	Gasto de Funcionamiento	
<b>Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Plan Anual de Adquisiciones</b>	Arrendamiento de oficina para funcionamiento del Juzgado 27 Civil Municipal.	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
<b>Fecha de elaboración del estudio previo</b>	Septiembre de 2018	
<b>Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo</b>	Reynaldo Ramírez Towinsson	
<b>Unidad de Origen</b>	Oficina de Mantenimiento	
3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 De 2015)		
<b>3.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER</b>	<p>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. 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</p>	



	<p>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 de <b>Juzgado 27 Civil Municipal</b></p> <p>En virtud de lo anterior, esta oficina recomienda mediante el presente estudio la contratación del arriendo de inmueble.</p> <p>Dicha oficina tiene: área construida de 110 metros cuadrados, acceso al público, servicio de agua, energía, internet, fibra óptica, baño, aires acondicionados, buena iluminación y divisiones interiores para cada puesto de trabajo.</p>						
<p><b>3.1.1. Marco de Contratación</b></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> <table border="1" data-bbox="456 1025 1528 1304"> <tr> <td data-bbox="456 1025 646 1187">Objetivo General</td> <td data-bbox="646 1025 1528 1187">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 data-bbox="456 1187 646 1265">Objetivo específico:</td> <td data-bbox="646 1187 1528 1265">Contratar el Arrendamiento de local para funcionamiento de Juzgado 27 Civil Municipal.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="456 1265 646 1304">Programa:</td> <td data-bbox="646 1265 1528 1304">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 Juzgado 27 Civil Municipal.	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 Juzgado 27 Civil Municipal.						
Programa:	Adquisición Construcción y Adecuación de Infraestructura Judicial						
<p><b>4. OBJETO A CONTRATAR Y ESPECIFICACIONES.</b></p>							
<p><b>4.1. OBJETO CONTRACTUAL</b></p>	<p>Arrendamiento de inmueble para funcionamiento de Juzgado 27 Civil Municipal.</p>						
<p><b>4.2. CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS</b></p>	<p>Dichas oficinas y locales comerciales deberán tener unos requisitos mínimos para el funcionamiento como son: área construida de mínimo 110 metros cuadrados, tener acceso al público, tener en caso de ser en edificio, ascensor, servicio de agua, energía, internet, fibra óptica, 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 2 del Edificio El Legado ubicado en la Carrera 45 No. 43-12 , un inmueble con un área interna total aproximada a los 110 metros cuadrados con destino al funcionamiento de Juzgado 27 Civil Municipal</p> <p>4.2.2. El uso del inmueble por parte de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura será para funcionamiento de Juzgado 27 Civil Municipal.</p> <p>4.2.3. El arrendador entregará por el término de ejecución del contrato servicio de internet con fibra óptica 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</p>						

	<p>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 fallas estructurales del inmueble.</p> <p>4.2.5. Lugar de prestación del servicio: Local 2 del Edificio El Legado ubicado en la Carrera 45 No. 43-12</p> <p><b>4.3 Obligaciones de la Nación Consejo Superior de la Judicatura:</b> 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><b>4.4. Obligaciones del arrendador en desarrollo del objeto contractual, el arrendador se obliga a:</b></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>4.4.5. Todas las demás inherentes al objeto contratado.</p> <p>4.4.6. Póliza de seguros de responsabilidad civil extracontractual</p> <p>4.4.7. Folio de matrícula inmobiliaria</p> <p>4.4.8. Avalúo comercial del inmueble</p> <p>4.4.9. Tener a paz y salvo los impuestos del inmueble</p> <p>4.5.0. Cancelar la administración y los servicios públicos con excepción del de energía eléctrica que pagará el arrendatario.</p>
<p><b>5. OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</b></p>	<p>La supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla quien la delegará a través del profesional Universitario Grado 11 que ejerce las funciones de Jefe de la oficina de mantenimiento y soporte tecnológico, o quien haga sus veces, 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</p>

	Direcciones Ejecutivas Seccionales”						
<b>6. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</b>							
<b>6.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</b>	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.						
<b>7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO</b>							
<b>7.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO</b>	El presupuesto oficial es de Treinta y Cinco Millones Ciento Setenta y Ocho Mil Pesos M/L (\$ 35.178.000.00) IVA incluido.						
<b>7.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL</b>	<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 funcionará el Juzgado. El valor promedio del metro cuadrado en el sector se ha establecido en la suma de Veintiséis Mil Pesos M/L (\$ 26.000.00)</p> <p>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 \$ 2.860.000.00 para la vigencia 2018</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>\$2.860.000.00.</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>\$2.945.800.00.</td> </tr> </tbody> </table> <p>El costo total del contrato asciende a la suma de Treinta y Cinco Millones Ciento Setenta y Ocho Mil Pesos M/L (\$ 35.178.000.00) IVA incluido discriminados así:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cinco Millones Setecientos Veinte Mil Pesos M/L (\$5.720.000.00) por concepto de los cánones de arriendo de los meses de Noviembre y diciembre de 2018.</li> <li>- Veintinueve Millones Cuatrocientos Cincuenta y Ocho Mil Pesos M/L (\$29.458.000.00) por concepto de los cánones de arriendo de los meses comprendidos entre el 1° de Enero hasta el 31 de Octubre de 2019</li> </ul> <p>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.</p>	VIGENCIA DEL SERVICIO	VALOR MENSUAL IVA INCLUIDO	2018	\$2.860.000.00.	2019	\$2.945.800.00.
VIGENCIA DEL SERVICIO	VALOR MENSUAL IVA INCLUIDO						
2018	\$2.860.000.00.						
2019	\$2.945.800.00.						
<b>7.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</b>	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 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>12. INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO</b>		
<b>12.1. SUPERVISIÓN</b>	Nombre del funcionario:	Según designación de ordenador del Gasto

<b>13. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO</b>	
<b>13.1. PLAZO DE EJECUCIÓN</b>	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>13.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO</b>	El contrato se ejecutará en Local 2 del Edificio El Legado ubicado en la Carrera 45 No. 43-12.
<b>13.3. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO</b>	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 17 días del mes de Septiembre de 2018.

**REYNALDO RAMÍREZ TOWINSSON**  
Asistente Administrativo Grado 05  
Oficina de Mantenimiento