



*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° 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 del JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO , por Doce (12) meses comprendidos entre el 1 ° de Noviembre de 2018 y el 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>La Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Barranquilla elabora y pone a disposición del Área Administrativa el presente estudio previo de conveniencia y oportunidad, de conformidad con la necesidad real y existente que se expone, dada su competencia idoneidad y autoridad administrativa para acoger la oferta presentada a esta Dirección por parte de Julia Bolívar en su condición de propietaria de la oficinas 15E y 15F del edificio Banco Popular en la carrera 44 N° 38-11</p> <p>Con base en las anteriores consideraciones y en pos de mantener en funcionamiento la prestación del servicio de la manera descrita y la persistencia de falta de espacio en las instalaciones de nuestro complejo judicial, se requiere renovar el objeto contratado en el mismo inmueble por Doce (12) meses comprendidos entre el 1° de Noviembre de 2018 y el 31 de Octubre de 2019, dado el próximo vencimiento del contrato vigente.</p> <p>En virtud de lo anterior, esta oficina recomienda mediante el presente estudio la contratación del arriendo de inmueble, hasta esa fecha.</p>							
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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">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 oficina para funcionamiento JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.</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 oficina para funcionamiento JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO .	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 oficina para funcionamiento JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO .							
Programa:	Adquisición Construcción y Adecuación de Infraestructura Judicial							

4. OBJETO A CONTRATAR Y ESPECIFICACIONES.

4.1. OBJETO CONTRACTUAL

Arrendamiento de oficina para funcionamiento **JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.**

4.2. CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS

4.2.1 El arrendador entregará en calidad de arrendamiento y para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, un inmueble ubicado en la oficinas 15E y 15F del edificio Banco Popular en la carrera 44 N° 38-11 de la ciudad de Barranquilla con un área interna total aproximada a los 84 metros cuadrados con destino al funcionamiento **JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.**

4.2.2. El uso del inmueble por parte de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura será para funcionamiento **JUZGADO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.**

4.2.3. 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.

4.2.4. Lugar de prestación del servicio: oficinas 15E y 15F del edificio Banco Popular en la carrera 44 N° 38-11

4.3 Obligaciones de la Nación Consejo Superior de la Judicatura: el arrendatario se obligará a:

- 4.3.1. Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada.
- 4.3.2. Destinar el inmueble exclusivamente para almacenar archivo propiedad de la nación consejo superior de la judicatura.
- 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.
- 4.3.4. Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.
- 4.3.5. Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente.
- 4.3.6. Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado.
- 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.
- 4.3.8. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- 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.

4.4. Obligaciones del arrendador en desarrollo del objeto contractual, el arrendador se obliga a:

- 4.4.1. Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma acordada.
- 4.4.2. 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.
- 4.4.3. Suscribir acta de entrega del espacio arrendado

	<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>																														
5. OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR	<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>																														
6. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS																															
6.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN	<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	<p>El presupuesto oficial, teniendo en cuenta el avalúo presentado por el contratista, ha sido establecido de acuerdo al promedio de precios de este servicio en el sector</p> <p>El presupuesto oficial es de Treinta y Dos Millones Seiscientos Veintidós Mil Seiscientos Ochenta Pesos M/L (\$ 32.622.680.00) IVA incluido</p>																														
7.2. 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 Director de la División de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, así:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="6">CDP</th> </tr> <tr> <th>No.</th> <th>Fecha expedición</th> <th>Rubro</th> <th>Recurso</th> <th>Unidad Ejecutora</th> <th>Valor CDP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>27118</td> <td>30-07-2018</td> <td>A-2-0-4-10-2</td> <td>16</td> <td>08</td> <td>\$269.000.000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">VIGENCIAS FUTURAS</th> </tr> <tr> <th>OFICIO No.</th> <th>Fecha expedición</th> <th>AUTORIZA</th> <th>Valor Autorización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2-2018-032497</td> <td>14/09/2018</td> <td>MINHACIENDA</td> <td>\$ 1.385.350.000</td> </tr> </tbody> </table>	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	VIGENCIAS FUTURAS				OFICIO No.	Fecha expedición	AUTORIZA	Valor Autorización	2-2018-032497	14/09/2018	MINHACIENDA	\$ 1.385.350.000
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																										
VIGENCIAS FUTURAS																															
OFICIO No.	Fecha expedición	AUTORIZA	Valor Autorización																												
2-2018-032497	14/09/2018	MINHACIENDA	\$ 1.385.350.000																												
7.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL	<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 \$ 2.652.250.00 para la vigencia 2018</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>VIGENCIA DEL SERVICIO</th> <th>VALOR MENSUAL IVA INCLUIDO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>\$ 2.500.000.00</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>\$ 2.575.000.00</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>\$ 2.652.250.00</td> </tr> </tbody> </table>	VIGENCIA DEL SERVICIO	VALOR MENSUAL IVA INCLUIDO	2016	\$ 2.500.000.00	2017	\$ 2.575.000.00	2018	\$ 2.652.250.00																						
VIGENCIA DEL SERVICIO	VALOR MENSUAL IVA INCLUIDO																														
2016	\$ 2.500.000.00																														
2017	\$ 2.575.000.00																														
2018	\$ 2.652.250.00																														

	2019	\$ 2.731.818.00
7.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO	<p>El costo total del contrato asciende a la suma de Treinta y Dos Millones Seiscientos Veintidós Mil Seiscientos Ochenta Pesos M/L (\$ 32.622.680.00) IVA incluido discriminados así:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cinco Millones Trescientos Cuatro Mil Quinientos Pesos M/L (\$5.304.500.00) por concepto de los cánones de arriendo de los meses de Noviembre y Diciembre de 2018. - Veintisiete Millones Trescientos Dieciocho Mil Ciento Ochenta Pesos M/L (\$27.318.180.00) por concepto de los cánones de arriendo de los meses comprendidos entre el 1° de Enero hasta el 31 de Octubre de 2019 <p>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> <p>Para realizar el análisis económico del contrato y no generar restitución por desequilibrio económico, se tuvieron en cuenta los siguientes factores:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Duración del contrato para desarrollar el objeto, -Lugar de ejecución, -Contratación directa – arrendamiento bienes inmuebles. 	
8.1. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	<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 certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.</p>	

12. INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO		
12.1. SUPERVISIÓN	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
13. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO		
13.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	<p>El término de la duración del contrato será de Doce (12) meses comprendidos entre el 1° de Noviembre de 2018 y el 31 de Octubre de 2019.</p>	

13.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en las oficinas 15E y 15F del edificio Banco Popular en la carrera 44 N° 38-11 de la ciudad de Barranquilla
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 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 05

Oficina de Mantenimiento