

DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2019		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento recurso 10 CSF unidad 8	
Fecha de elaboración del estudio previo	ENERO de 2018	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Arq. Reynaldo Ramírez Towinsson	
Area de Origen	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.	
2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)		
2.1. 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 el JUZGADO 1 DE FAMILIA, requiere condiciones espaciales para el normal desarrollo de las actividades de los funcionarios y empleados y la seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos, ya que sus instalaciones están siendo intervenidas por Solinoff para cumplir el objeto del contrato N°86-2017 que tiene por objeto continuar la construcción, adecuación y dotación de salas de audiencia y áreas complementarias para la implementación de la oralidad a nivel nacional- zona 3 norte.</p> <p>Se manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, 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:</p> <p>El JUZGADO 1 DE FAMILIA, se encuentra funcionando en la Oficina 8 E del piso 8, Edificio Cámara de Comercio ubicado en la Calle 40 No. 44 – 39, en razón a la falta de espacio en las instalaciones de nuestro complejo judicial, la oficina de mantenimiento y soporte tecnológico recomienda contratar por Veintitrés (23) días dicha instalación para el desarrollo de las actividades de justicia, en el periodo comprendido entre el Nueve (09) al 31 de Enero de 2019, con el fin de continuar con el uso del bien inmueble para no causar traumatismo en el despacho en el que ellos se encuentran en condiciones estables, provisionalmente ya que sus instalaciones en el Centro Cívico están siendo intervenidas por Solinoff para cumplir con el contrato N°086 - 2017 con el objeto de continuar la construcción, adecuación y dotación de</p>	

salas de audiencia y áreas complementarias para la implementación de la oralidad a nivel nacional- zona 3 norte.

En atención a que es imposible que Solinoff SA que adelanta el contrato 86 – 2017 que tiene por objeto continuar la construcción, adecuación y dotación de salas de audiencias y áreas complementarias para la implementación de la oralidad a nivel nacional –zona 3- Norte pueda terminar las obras antes del 31 de Diciembre de 2018 se solicita de un nuevo contrato por un mes para el recibo a satisfacción de esos trabajos

2.1.1. Marco de Contratación	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:	Arrendamiento de inmueble para funcionamiento del JUZGADO 1 DE FAMILIA
	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.

3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

3.1. OBJETO CONTRACTUAL Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble para funcionamiento del JUZGADO 1 DE FAMILIA

3.1.1 ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento del JUZGADO 1 DE FAMILIA DE BARRANQUILLA.

El uso del inmueble por parte de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura será para funcionamiento del JUZGADO 1 DE FAMILIA DE BARRANQUILLA.

El arrendador arreglará cualquier daño locativo presentado en las instalaciones del inmueble, incluido sistema eléctrico, acometidas eléctricas y el mantenimiento preventivo y correctivo de los aires acondicionados. De igual manera, daños que afecten las condiciones óptimas del 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 fallas estructurales del inmueble.

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

- Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada.
- Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura.
- 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.
- Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.
- Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente.
- Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado.
- 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.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en éste

	<p>documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obligaciones del arrendador en desarrollo del objeto contractual, el arrendador se obliga a: • Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma acordada. • 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. • Suscribir acta de entrega del espacio arrendado • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • Todas las demás inherentes al objeto contratado. • Póliza de seguros • Folio de matrícula inmobiliaria • Avalúo comercial del inmueble
<p>3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC</p>	<p>Clasificador UNSPSC.- Los bienes objeto del presente proceso de selección están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:</p> <p>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</p> <p>Nota: los códigos propuestos son a manera de referencia y de carácter informativo, mas no serán verificados por La – Nación Consejo De La Judicatura en el RUP, ni se constituirán como factor habilitante para la selección del contratista.</p>
<p>3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento del JUZGADO 1 DE FAMILIA El uso del inmueble por parte de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura será para funcionamiento del JUZGADO 1 DE FAMILIA El arrendador arreglará cualquier daño locativo presentado en las instalaciones del inmueble, incluido sistema eléctrico, acometidas eléctricas y el mantenimiento preventivo y correctivo de los aires acondicionados. De igual manera, daños que afecten las condiciones óptimas del 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 fallas estructurales del inmueble.</p> <p>Obligaciones de la Nación Consejo Superior de la Judicatura: el arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. • 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. • Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato. • Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente. • Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado. • 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. • Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. • 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. • Obligaciones del arrendador en desarrollo del objeto contractual, el arrendador se obliga a: • Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento

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	\$ 1.385.350.000

6.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

Considerando que la contratación del inmueble es conveniente hacerla en el mismo sector donde en la actualidad funciona la sede judicial edificio Centro Cívico, se procedió a indagar precios dentro del mismo (centro histórico de Barranquilla) en lo que se comprobó la no existencia de este tipo de espacios en cuanto a diseño, proporción, ubicación, etc.

El histórico de precios de este servicio es el siguiente:

Vigencia Del Servicio	Valor Mensual IVA Incluido
2017	\$772.500
2018	\$795.675
2019	\$835.459

Con las anteriores consideraciones, el valor para los Veintitrés (23) días del mes de Enero de 2019 es de Seiscientos Cuarenta Mil Quinientos Diecinueve Pesos M/L (\$ 640.519.00) incluyendo impuestos y contribuciones de Ley

Resaltando que se trata de un lugar cercano a las instalaciones de la entidad, lo que no generará incrementos en otros rubros como el servicio de transporte.

Para realizar el análisis económico del contrato y no generar restitución por desequilibrio económico, se tuvieron en cuenta los siguientes factores:

- Duración del contrato para desarrollar el objeto,
- Lugar de ejecución,
- Contratación directa – arrendamiento bienes inmuebles

6.4. 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 por Veintitrés (23) días del mes de Enero de 2019 por valor del canon de arrendamiento acordado por la vigencia 2019.

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, mensualmente 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

7.0 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 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.	
8.0 SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO		
8.1. SUPERVISIÓN	Nombre del funcionario:	Según designación de ordenador del Gasto
9.0. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS		
9.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de la duración del contrato será de Veintitres (23) días comprendidos del Nueve (09) al 31 de Enero de 2018	
9.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	El contrato se ejecutará en el Edificio Cámara de Comercio oficina 8 E, ubicado en la calle 40 carrera 44 – 39	

El presente estudio de conveniencia se expide a los 8 días del mes de Enero de 2019.


REYNALDO RAMIREZ TOWINSSON
 Asistente Administrativo Grado 5
 Oficina de Mantenimiento DEAJ