



|  |   |                  |
|--|---|------------------|
| <b>DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO</b>       |   | <b>VERSIÓN 1</b> |
| <b>1. DATOS GENERALES</b>  |   |                  |
| <b>Plan Anual de Adquisiciones 2021</b>                                    |   |                  |
| <b>Tipo de Presupuesto Asignado</b>  | Presupuesto de funcionamiento   |                  |
| <b>Fecha de elaboración del estudio previo</b>                             | octubre de 2021   |                  |
| <b>Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo</b>             | Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz   |                  |
| <b>Área de Origen</b>  | Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.   |                  |
| <b>2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)</b>                    |   |                  |
| <b>2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER</b> | <p>La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Barranquilla - Atlántico, 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>Los espacios propios de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla (DESAJ) para el funcionamiento de la Administración de Justicia, son insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, salas de audiencia y archivos, 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>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> |                  |



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.

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

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.

Ante las circunstancias descritas 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 públicas 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:

Como quiera que resulta necesario que el/la/los Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo que se encuentra/n actualmente funcionando en la Calle 11 # 14-23 Malambo, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de los despachos judiciales, resulta necesario contratar en arrendamiento el mencionado inmueble Calle 11 # 14-23 Malambo para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

En el libro El arte de proyectar (Neufert) se encuentran muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre  $4m^2 - 8m^2$  por personal especializado en sala múltiple.

Por otro lado, la Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, especifica que la altura para un local de trabajo debe ser de 3m aunque en oficinas y despachos puede reducirse a 2.5m, una superficie mínima de  $2m^2$  por trabajador (sin medios auxiliares) y un volumen total de  $10m^3$  no ocupados por trabajador. (Ministerio de empleo y seguridad social., 1997)

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de  $2m^2$  y  $2m^2$  libres para mobiliarios (estantería) para un total de  $4m^2$  mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.

Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específico de cada caso, con sus respectivos accesos a puntos eléctricos y de red, espacio para escritorio, equipos de cómputo, sillas, estantería y baño interno preferiblemente. El espacio debe contar con división para la oficina de Juez(a)/Magistrado(a), área común de los demás funcionarios, empleados, practicantes y judicantes, área de archivo, área de atención al público y espacios internos y externos para instalación de máquinas de aire acondicionado



|  |   |                         |  |                             |  |                  |                                    |
|--|---|-------------------------|--|-----------------------------|--|------------------|------------------------------------|
|  | <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de un inmueble, en cuanto a la disponibilidad de acceso a instalaciones por fuera del inmueble, tales como baños, archivo, sala de audiencias, área de atención al público, entre otros. Se opta por realizar una estimación mínima del área necesaria del inmueble, que sea suficiente únicamente para albergar los puestos de trabajo del personal. En los Municipios se estima un área mayor por motivo de menor acceso en general a instalaciones y espacios apropiados por fuera del inmueble.</p> <p><b>El/La/Los Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo</b> cuenta(n) en total con un personal de <b>3</b> personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente <b>60m<sup>2</sup></b>.</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y mediante el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en <b>municipios</b> del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo del presente inmueble, por considerar que: resulta un espacio idóneo 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; que el valor por m<sup>2</sup> resultante del canon de arrendamiento se encuentra dentro del intervalo de confianza estimado en el estudio del sector y mercado; y que el Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por <b>(9) meses</b>, en el periodo comprendido entre <b>el 11/1/2021 al 7/31/2022</b>.</p> |                         |  |                             |  |                  |                                    |
| <p><b>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</b></p>   | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="430 1283 706 1657"><b>Objetivo General</b></td> <td data-bbox="706 1283 1536 1657">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.<br/>Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, 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.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="430 1657 706 1881"><b>Objetivo específico:</b></td> <td data-bbox="706 1657 1536 1881">Contratar el arrendamiento del inmueble <b>Calle 11 # 14-23 Malambo</b> para ubicar <b>el/la/los Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo</b> bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="430 1881 706 1918"><b>Programa:</b></td> <td data-bbox="706 1881 1536 1918">Mantenimiento de bienes inmuebles.</td> </tr> </table>  | <b>Objetivo General</b> | 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.<br>Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, 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. | <b>Objetivo específico:</b> | Contratar el arrendamiento del inmueble <b>Calle 11 # 14-23 Malambo</b> para ubicar <b>el/la/los Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo</b> bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio. | <b>Programa:</b> | Mantenimiento de bienes inmuebles. |
| <b>Objetivo General</b>  | 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.<br>Lograr una prestación adecuada y operación sostenible del servicio, 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.  |                         |  |                             |  |                  |                                    |
| <b>Objetivo específico:</b>  | Contratar el arrendamiento del inmueble <b>Calle 11 # 14-23 Malambo</b> para ubicar <b>el/la/los Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo</b> bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.  |                         |  |                             |  |                  |                                    |
| <b>Programa:</b>   | Mantenimiento de bienes inmuebles.  |                         |  |                             |  |                  |                                    |
| <p><b>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</b></p> |   |                         |  |                             |  |                  |                                    |
| <p><b>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</b></p>  | <p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble <b>Calle 11 # 14-23 Malambo</b> para funcionamiento <b>de el/la/los Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo</b>.</p>   |                         |  |                             |  |                  |                                    |



| <p><b>3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO</b></p>                                   | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="430 301 553 388">ITEM</th> <th data-bbox="553 301 1003 388">DESCRIPCION</th> <th data-bbox="1003 301 1224 388">AREA (M2)</th> <th data-bbox="1224 301 1534 388">VALOR MENSUAL M2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="430 388 553 600">1</td> <td data-bbox="553 388 1003 600">Arrendamiento de inmueble <u>Calle 11 # 14-23 Malambo</u>, para funcionamiento de el/la/los <u>Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo</u>.</td> <td data-bbox="1003 388 1224 600"><u>254</u></td> <td data-bbox="1224 388 1534 600"><u>\$6109,0179</u></td> </tr> </tbody> </table>   | ITEM       | DESCRIPCION        | AREA (M2) | VALOR MENSUAL M2 | 1 | Arrendamiento de inmueble <u>Calle 11 # 14-23 Malambo</u> , para funcionamiento de el/la/los <u>Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo</u> . | <u>254</u> | <u>\$6109,0179</u> |
|---|--|------------|--------------------|-----------|------------------|---|--|------------|--------------------|
| ITEM  | DESCRIPCION  | AREA (M2)  | VALOR MENSUAL M2   |           |                  |   |  |            |                    |
| 1   | Arrendamiento de inmueble <u>Calle 11 # 14-23 Malambo</u> , para funcionamiento de el/la/los <u>Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo</u> .   | <u>254</u> | <u>\$6109,0179</u> |           |                  |   |  |            |                    |
| <p><b>3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC</b></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><b>80131501 Arrendamientos de Bienes Inmuebles</b></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><b>3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL</b></p> | <p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento <u>de el/la/los Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo</u>.</p> <p><b>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</b></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 funcionamiento del despacho judicial 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>• Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.</li> <li>• Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.</li> <li>• Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente.</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 este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas.</li> <li>• Responder por el aseo, la conservación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:</li> </ul> |            |                    |           |                  |   |  |            |                    |



- Iluminación: La DESAJ debe reemplazar las luces, bombillos, y demás elementos de iluminación al cumplir su vida útil.
- Eléctrico: La DESAJ debe mantener la infraestructura eléctrica tal como es proporcionada por el arrendador, y en caso de realizar adecuaciones físicas u otro tipo de intervención locativa necesaria para el uso óptimo del inmueble, debe garantizar que las nuevas disposiciones de cableado, redes, disyuntores y demás elementos eléctricos cumpla con los requisitos técnicos adecuados.
- Aires Acondicionados: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos oportunos a los aires acondicionados que sean incluidos con el inmueble en arriendo. Así como labores básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles.
- Hidrosanitario: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y labores básicas como destapar sanitarios mediante el uso de chupas de succión, o limpieza y destape de desagües de aires acondicionados.
- Cerrajería: La DESAJ debe realizar mantenimientos preventivos y reparaciones básicas a las cerraduras del inmueble. La DESAJ solo se compromete a reemplazar cerraduras dañadas por el tipo de cerradura que maneje la Oficina de Mantenimiento. En caso de que la cerradura requerida sea de un tipo especial, debe ser reemplazada por el Arrendador.
- Fumigación: La DESAJ tiene la completa responsabilidad de realizar las respectivas fumigaciones y control de plagas que permitan mantener las condiciones de salud e higiene en el trabajo.
- Infraestructura: Es responsabilidad de la DESAJ realizar la pintura del inmueble (únicamente pintura blanca) y demás labores de reparación y mantenimiento de detalles básicos producidos por el desgaste natural por uso.
- Varios: La DESAJ debe realizar mantenimiento y corrección oportuna de requerimientos considerados varios, que sean producto del desgaste natural causado por el uso del inmueble.

**Obligaciones del Contratista en desarrollo del objeto contractual, el Arrendador se obligará a:**

- 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.
- Mantenerse al día con el pago de Administración, en caso que hubiere.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles y la óptima presentación del espacio arrendado en general:
  - Iluminación: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, luces, bombillos, y demás equipos y elementos en buen estado, que garanticen la iluminación adecuada del inmueble.



- Eléctrico: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todos los elementos necesarios que garanticen el adecuado servicio y suministro eléctrico y de red en el inmueble, incluyendo corriente regulada y polo a tierra. Además realizar reparaciones de daños que afecten la infraestructura eléctrica del inmueble, que no sean causadas por el deterioro normal por uso.
- Aires Acondicionados: En caso de que el Arrendador proporcione unidades de Aire Acondicionado, debe realizar el mantenimiento correctivo, las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, etc.
- Hidrosanitario: En caso de que el Arrendador proporcione unidades hidrosanitarias, debe realizar las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de tuberías averiadas, pernos, etc.
- Cerrajería: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, todas las cerraduras en buen funcionamiento con sus respectivas llaves. En caso de tratarse de una cerradura que requiera un tipo específico para ser reemplazada, el Arrendador debe asumir el reemplazo de la misma, o aceptar el tipo de cerradura que disponga la Oficina de Mantenimiento de la DESAJ.
- Infraestructura: El Arrendador debe proporcionar al inicio de la vigencia del contrato, condiciones óptimas de infraestructura del inmueble que garanticen las condiciones de seguridad y salud en el trabajo. Debe realizar las labores de mantenimiento y reparación causadas por el deterioro normal por uso y fuerza mayor. Esto incluye: grietas, goteras, baldosas partidas o levantadas, humedad, filtraciones, deterioro de maderas, oxidación de metales, inclinación de paredes y daños en techo, cielo raso, paredes, pisos, zócalos, escalones, escaleras, divisiones y mampostería.
- Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:
  - Propuesta económica y comercial del arrendador
  - Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) Si aplica para personas jurídicas
  - Poder (s) / autorización para la suscripción del contrato (Si aplica) en caso de no ser el propietario
  - Certificación de libertad y tradición del bien inmueble para probar propiedad
  - Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces
  - Certificado de Cuenta Bancaria
  - Formato de Beneficiario de Cuenta
  - Avalúo del Inmueble
  - Póliza de Seguros
  - Paz y salvo del inmueble Predial Unificado
  - Certificación de estar a paz y salvo con seguridad social y parafiscales
  - Certificado de Responsabilidades Fiscales de la Contraloría General de la Nación persona natural (del (los) propietario (s)) en el caso de ser persona jurídica se requiere el certificado de esta y del representante legal



|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica</li> <li>➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario</li> <li>➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario</li> <li>➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado</li> <li>➤ Copia de recibos de servicios públicos luz y agua, a paz y salvo (vigencia no mayor a 30 días calendario) del inmueble objeto de arrendamiento (Sólo aplica para inmuebles que no vengan de tracto sucesivo)</li> <li>➤ Inscripción en SECOP II</li> </ul> <p>Firmar los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Minuta de contrato</li> <li>➤ Garantías en caso de solicitarlas</li> <li>➤ Acta de Inicio</li> <li>➤ Resolución Adición (si aplica)</li> <li>➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica)</li> <li>➤ Acta de Finalización</li> <li>➤ Acta de Liquidación</li> </ul> <p>En caso de que de acuerdo a los términos establecidos en el contrato, el arrendador entregue por el término de ejecución del contrato equipos de aires acondicionados, debe proveer los mismos con sus respectivos mantenimientos correctivos que permitan las condiciones óptimas en el inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben ejercer su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan, tener libre acceso al público, en caso de ser en edificio, permiso por la administración para esta clase de funcionamiento. Además, el inmueble debe contar con servicio de agua, energía, buena iluminación y en caso de ser necesario ascensor. El arrendador debe entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos predial y complementarios y demás cargos o pagos al día y cancelarlos oportunamente durante la ejecución del contrato. A mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p> |
| <p><b>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</b></p>                   | <p>La Supervisión del contrato a celebrar será ejercida por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial 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 N° 4132 Del 31 De Julio De 2014 o “Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales”.</p>   |
| <p><b>4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS</b></p> |  |



|   |  |
|---|--|
| <b>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</b>            | De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. 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>4.2. 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. |

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

| <b>5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO</b>  | <table border="1" data-bbox="427 1108 1536 1497"> <thead> <tr> <th data-bbox="427 1108 862 1203">DESCRIPCION</th> <th data-bbox="862 1108 1040 1203">PLAZO</th> <th data-bbox="1040 1108 1284 1203">VALOR MENSUAL</th> <th data-bbox="1284 1108 1536 1203">VALOR TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="427 1203 862 1497">Arrendamiento de inmueble <u>Calle 11 # 14-23 Malambo,</u> para funcionamiento de el/la <u>Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo.</u></td> <td data-bbox="862 1203 1040 1497"><u>9 meses</u></td> <td data-bbox="1040 1203 1284 1497">Inicial:<br/><u>\$1504873</u><br/>Con el incremento del <u>4%</u> 2021-2022:<br/><u>\$1565067</u></td> <td data-bbox="1284 1203 1536 1497"><u>\$13965215</u></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="427 1564 1536 1672">El presupuesto oficial estimado es <u>\$13965215 Trece Millones Novecientos Sesenta y Cinco Mil Doscientos Quince Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.</u></p> <p data-bbox="427 1704 678 1739">Discriminados así:</p> <ul data-bbox="483 1771 1536 1878" style="list-style-type: none"> <li>- <u>2</u> pagos de <u>\$1504873 Un Millón Quinientos Cuatro Mil Ochocientos Setenta y Tres Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.</u> Por concepto de los cánones de arriendo de los meses <u>Noviembre y Diciembre 2021.</u></li> </ul> <p data-bbox="427 1921 987 1956">Se aplica el incremento 2021-2022 del <u>4%</u>.</p> <ul data-bbox="483 1996 1536 2103" style="list-style-type: none"> <li>- <u>7</u> pagos de <u>\$1565067 Un Millón Quinientos Sesenta y Cinco Mil Sesenta y Siete Pesos M/L incluidos impuestos y contribuciones de Ley.</u> Por concepto de los cánones de arriendo de <u>Enero a Julio 2022.</u></li> </ul> |  |                   |  | DESCRIPCION | PLAZO | VALOR MENSUAL | VALOR TOTAL | Arrendamiento de inmueble <u>Calle 11 # 14-23 Malambo,</u> para funcionamiento de el/la <u>Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo.</u> | <u>9 meses</u> | Inicial:<br><u>\$1504873</u><br>Con el incremento del <u>4%</u> 2021-2022:<br><u>\$1565067</u> | <u>\$13965215</u> |
|--|---|--|-------------------|--|-------------|-------|---------------|-------------|--|----------------|--|-------------------|
| DESCRIPCION  | PLAZO   | VALOR MENSUAL  | VALOR TOTAL       |  |             |       |               |             |  |                |  |                   |
| Arrendamiento de inmueble <u>Calle 11 # 14-23 Malambo,</u> para funcionamiento de el/la <u>Juzgado 1° y 2° Promiscuo Municipal de Malambo.</u> | <u>9 meses</u>  | Inicial:<br><u>\$1504873</u><br>Con el incremento del <u>4%</u> 2021-2022:<br><u>\$1565067</u> | <u>\$13965215</u> |  |             |       |               |             |  |                |  |                   |





**5.2. 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 Registro | SITUAC. | Valor CDP     |
| 8921 | 21/04/2021     | SSF     | \$197.806.441 |

| VIGENCIAS FUTURAS                             |            |               |               |
|---|------------|---------------|---------------|
| RUBRO   | UNIDAD 02  | UNIDAD 08     | TOTAL         |
| 2022  |            |               |               |
| A-02-02-02-007-002<br>SERVICIOS INMOBILIARIOS |            | 1.643.113.580 | 1.643.113.580 |
| A-02-02-02-008-005<br>SERVICIOS DE SOPORTE    | 92.921.214 | 3.129.088.860 | 4.772.202.440 |
|   |            |               | 4.865.123.654 |

**5.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL**

Para la escogencia del inmueble la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, verifica el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, que cuente con red eléctrica, servicios públicos, que la cantidad de oficinas requeridas se encuentren en un mismo edificio, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.

Sin embargo, no es sencillo lograr el ofrecimiento de espacios de arrendamiento para la Rama Judicial, por aspectos como la seguridad, por las condiciones y requisitos que deben cumplir los arrendadores de conformidad con la normatividad de contratación, y las condiciones de pago que está sujeto a la disposición del PAC.

Así mismo, teniendo en cuenta que los inmuebles no son diseñados para la ubicación de los despachos judiciales, en lo posible, se propende que el arrendador realice la mayor parte de las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los mismos, sujeto entre otras cosas, a la duración del contrato de arrendamiento.

El inmueble objeto del presente estudio previo viene siendo objeto de contratación y cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de los despachos judiciales. El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:



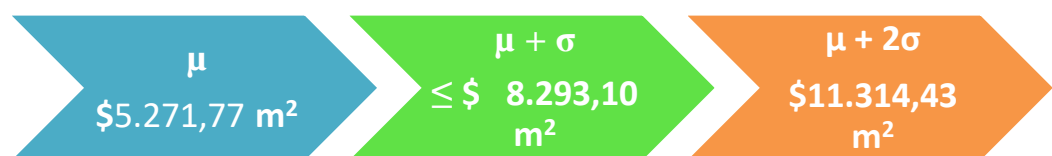
| Vigencia del servicio | Valor mensual IVA incluido |
|-----------------------|----------------------------|
| 2021                  | <u>\$ 1504873</u>          |
| 2022                  | <u>\$ 1565067</u>          |

También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en **municipios** del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle principal. Se identificó que, en cuanto a la dinámica del mercado, en el caso de los municipios del departamento del Atlántico, no existe una numerosa oferta, y la mayoría de inmobiliarias no cuentan con una gran cantidad de inmuebles disponibles. Además, las características muy específicas e inelásticas de la demanda propia de la Rama Judicial Seccional Atlántico, limitan sustancialmente la oferta disponible capaz de satisfacer efectivamente dicha demanda. Motivo por el cual en el proceso de contratación se encuentran pocas opciones.

Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de **MALAMBO** después de haber revisado en la prensa y consultado con las principales inmobiliarias, NO se encontró ningún inmueble con un área ni características físicas, de infraestructura, divisiones, o acabados similares al inmueble objeto del presente estudio, que se encuentra dotado para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales.

Específicamente, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en **municipios** del departamento del Atlántico, promedian un valor de \$39.767,80 por m<sup>2</sup>, sin embargo por motivo del reducido tamaño de la muestra y su baja representatividad estadística causada por la extremadamente limitada oferta de este tipo de inmuebles, se decide establecer como el límite superior del intervalo de confianza, la media ( $\mu$ ) más 2 desviaciones estándar ( $\sigma$ ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$11.314,43. Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en **municipios** del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2020 a Octubre 31 de 2021, promedian un valor de \$5.271,77 por m<sup>2</sup> y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.

Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en **municipios** del departamento del Atlántico:



El valor por m<sup>2</sup> del presente inmueble se encuentra **dentro** del intervalo de confianza obtenido mediante el ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES



|  |  |
|--|--|
|  | APTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS Y DEPENDENCIAS JUDICIALES EN MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.  |
| <b>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</b> | <p>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 (9) pagos cada uno por el valor del canon de un (1) mes de arrendamiento.</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, 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.</p> |
| <b>6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS</b>        |  |
| <b>ANÁLISIS DE RIESGOS</b>             | <p>La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Barranquilla – Atlántico, estima que no se presentan factores de riesgo previsible que puedan afectar el equilibrio económico del Contrato, ni el cumplimiento de las obligaciones recíprocas durante la ejecución de los Contratos de arrendamiento de bien inmueble.</p> <p>Siendo así y teniendo en cuenta la naturaleza de los Contratos a celebrar (Arrendamiento de Bien Inmueble) la Entidad se abstiene de exigir garantías, conforme lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.</p>  |



**Matriz de Riesgos**

| No | Clase      | Fuente  | Etapas       | Tipo                  | Descripción (Qué puede pasar y, como puede ocurrir)   | Consecuencia de la ocurrencia del evento   | Probabilidad | Impacto | Valoración del riesgo | Categoría    | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento /controles a ser implementados  | Impacto      |         |                       |              | ¿Afecta la ejecución del contrato? |
|----|------------|---------|--------------|-----------------------|---|--|--------------|---------|-----------------------|--------------|------------------------|---|--------------|---------|-----------------------|--------------|------------------------------------|
|    |            |         |              |                       |   |  |              |         |                       |              |                        |   | Probabilidad | Impacto | Valoración del riesgo | Categoría    |                                    |
| 1  | GENERAL    | INTERNO | PLANEACION   | RIESGOS OPERACIONALES | Falencias en la planeación que impidan el desarrollo exitoso del proceso de contratación y la ejecución de los proyectos. | Pérdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.                                    | 4            | 3       | 7                     | Riesgo alto  | ENTIDAD                | * Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de planeación, tanto en la fase pre contractual como en el desarrollo de los proyectos. *A partir del análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garanticen la pluralidad en la contratación | 2            | 3       | 5                     | Riesgo medio | SI                                 |
| 2  | GENERAL    | INTERNO | SELECCIÓN    | RIESGOS OPERACIONALES | No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de contratación.                                    | Pérdida del proceso de contratación y no posibilidad de ejecución del proyecto.                                    | 4            | 3       | 7                     | Riesgo alto  | ENTIDAD                | *Tiempos de publicidad de acuerdo con la normatividad vigente. *Disposición a atender y analizar las observaciones que se presenten en relación a los documentos y condiciones de participación. *Realizar los cambios que se consideren pertinentes en relación con la invitación pública.                   | 2            | 3       | 5                     | Riesgo medio | SI                                 |
| 3  | GENERAL    | EXTERNO | SELECCIÓN    | RIESGOS ECONOMICOS    | No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo   | Mal calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual  | 2            | 3       | 5                     | Riesgo medio | CONTRATISTA            | Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente el porqué del precio ofertado  | 1            | 2       | 3                     | Riesgo bajo  | SI                                 |
| 4  | GENERAL    | INTERNO | SELECCIÓN    | RIESGOS OPERACIONALES | Seleccionar proponente que no cumplan con la totalidad de los requisitos mínimos  | Incumplimiento de los principios de selección objetiva, violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades | 1            | 4       | 5                     | Riesgo medio | ENTIDAD                | Solicitud de subsanación de requisitos habilitantes.  | 1            | 2       | 3                     | Riesgo bajo  | SI                                 |
| 5  | GENERAL    | EXTERNO | CONTRATACION | RIESGOS OPERACIONALES | Riesgo de que el oferente participante quiera retirar su oferta una vez realizado el cierre o no se firme el contrato     | Obstruye la celebración del contrato   | 1            | 5       | 6                     | Riesgo alto  | CONTRATISTA            | Seguimiento del cumplimiento cronograma del proceso   | 1            | 3       | 4                     | Riesgo bajo  | SI                                 |
| 6  | GENERAL    | INTERNO | CONTRATACION | RIESGOS OPERACIONALES | Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del registro presupuestal del contrato                                | Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.                                | 1            | 5       | 6                     | Riesgo alto  | ENTIDAD                | Seguimiento en la legalización del contrato   | 1            | 2       | 3                     | Riesgo bajo  | SI                                 |
| 7  | ESPECIFICO | EXTERNO | EJECUCION    | RIESGOS OPERACIONALES | No se entregue el bien y/o servicio.  | No se pueda satisfacer la necesidad del bien o servicio para la entidad  | 1            | 4       | 5                     | Riesgo medio | CONTRATISTA            | Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato  | 1            | 2       | 3                     | Riesgo bajo  | SI                                 |



| 7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO                                   |  |
|---|--|
| Nombre del funcionario según designación de ordenador del Gasto:              | Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz  |
| 8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS |  |
| 8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN   | El término de la duración del contrato será de <b>(9) meses</b> , en el periodo comprendido entre el <b>11/1/2021</b> al <b>7/31/2022</b> (formato Mes/Día/Año). |
| 8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO  | El contrato se ejecutará en la <b>Calle 11 # 14-23 Malambo</b> , del <b>municipio de MALAMBO</b> .   |

El presente estudio de conveniencia se expide el 15 de Octubre de 2021.

**Ing. Jina Paola Orellano De la Cruz**  
Asistente Administrativo Grado 5  
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial  
Barranquilla - Atlántico