



<b>DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO</b>	<b>VERSIÓN 1</b>
--	------------------

**1. DATOS GENERALES**

**Plan Anual de Adquisiciones 2025**

<b>Tipo de Presupuesto Asignado</b>	Presupuesto de funcionamiento
<b>Fecha de elaboración del estudio previo</b>	Mayo de 2025
<b>Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo</b>	Jina Paola Orellano De La Cruz Asistente Administrativo Grado 7 Supervisora Contratos de Arriendo.
<b>Área de Origen</b>	Mantenimiento y Soporte Tecnológico Seccional Barranquilla.

**2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015.)**

<b>2.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER</b>	<p>La Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, administra los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de los despachos judiciales y sedes administrativas en el Distrito de Barranquilla y en los municipios del departamento de Atlántico; por lo tanto, debe adelantar las gestiones correspondientes para el suministro de bienes y servicios que permitan garantizar la adecuada prestación del servicio de Administración de Justicia de manera oportuna y en las mejores condiciones, toda vez que actúa como ordenador del gasto y suscribe en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse, adelantando con el apoyo de sus unidades los procesos precontractuales, contractuales y poscontractuales, y todas las actuaciones inherentes a la contratación, asumiendo la supervisión administrativa, financiera, contable y jurídica del cumplimiento del objeto de los contratos, y de esta manera garantizar el adecuado manejo de los recursos, velando por su correcta destinación, en cumplimiento de los principios y postulados contenidos en la Ley 270 de 1996, Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.</p> <p>El Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2023-2026 <i>“Hacia una justicia confiable, digital e incluyente”</i> contempla como su primer objetivo estratégico el <i>“Acceso e Infraestructura física”</i>, el cual se orienta a <i>“Ampliar, en todo el territorio nacional, el acceso a una justicia efectiva, pronta, equitativa e incluyente, reduciendo el atraso y la congestión, de acuerdo con las necesidades de la demanda de justicia por jurisdicción y especialidad, y mejorando la articulación con la justicia restaurativa y terapéutica, y otros mecanismos de solución de conflictos y consolidando una infraestructura física óptima para el acceso a la justicia”</i>. El Plan expresa que mediante la modernización, adecuación y fortalecimiento de la infraestructura se pretende: I) Cerrar la brecha territorial de acceso a la justicia; II) responder a necesidades tanto de usuarios como de servidores judiciales, al ofrecer condiciones seguras, dignas, agradables, orientada a construir ambientes sanos y saludables, atendiendo el Manual de Espacios Saludables. Finalmente, se señala como uno de los objetivos específicos de este gran objetivo estratégico el <i>“Avanzar en la disposición de una infraestructura óptima para el acceso a la justicia en la Rama Judicial de modo que se fortalezca la presencia territorial, teniendo en cuenta las posibilidades que ofrece la transformación digital y las necesidades que se derivan de ella, y considerando tanto las necesidades de los usuarios como las de los servidores judiciales”</i>.</p> <p>Así las cosas, las actividades propias de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en el departamento del Atlántico, debe enmarcar su gestión en</p>
--	---



dicho Plan y el esfuerzo en su cumplimiento va dirigido a garantizar una administración eficiente de los recursos dispuestos para inversión en cumplimiento de funciones metas y objetivos institucionales.

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 arrendamiento 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.

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 103 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:

*1° Que los proyectos detallados a continuación se encuentran dentro del plan de compras elaborado y/o consolidado por la unidad administrativa de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.*

*2° La existencia de la relación entre la contratación que se pretende realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos.*

*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 espacios que estén físicamente adaptados para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento de los Despachos Judiciales, 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 requiere arrendar el espacio donde funcionarán los Despachos Judiciales de los municipios del Atlántico a cargo de esta seccional.

Como quiera que resulta necesario que los Despachos Judiciales de los municipios del Atlántico, continúen desempeñando sus funciones oportunamente, con las condiciones aptas de un espacio idóneo para el desarrollo propio de las funciones de Administrar Justicia, resulta necesario contratar en arrendamiento los inmuebles para tal fin, pues como ya se indicó no contamos con espacio suficiente en las instalaciones de nuestro complejo judicial.

Frente a las dimensiones adecuadas de los puestos de trabajo se han encontrado muchas referencias de diferentes autores sobre las superficies necesarias para un



	<p>puesto de trabajo incluyendo los medios auxiliares, las dimensiones no son tan variables y se encuentran entre 4m<sup>2</sup> – 8m<sup>2</sup> por personal especializado en sala múltiple<sup>1</sup>.</p> <p>Por otro lado, las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes: la altura para un local de trabajo debe ser de 3 metros de altura libre, reducibles a 2,5 metros en el caso de locales comerciales, servicios, despachos y oficinas, 2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador, y un volumen total de 10m<sup>3</sup> no ocupados por trabajador.<sup>2</sup></p> <p>Teniendo en cuenta lo anterior, se puede resumir que el puesto de trabajo por trabajador básico (silla + escritorio) debe ser mínimo de 2m<sup>2</sup> y 2m<sup>2</sup> libres para mobiliarios (estantería) para un total de 4m<sup>2</sup> mínimo, además de un espacio libre de movimiento con un ancho mínimo de 1m.</p> <p>Los Despachos y Dependencias Judiciales, requieren el número de puestos de trabajo específicos 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> <p>Por motivo de la diversidad de escenarios que pueden presentarse para el arriendo de inmuebles, 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>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 el estudio del sector y mercado: Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias judiciales en los municipios del departamento del Atlántico; la contratación en arriendo de los inmuebles por considerar que: resultan espacios idóneos 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 deben arrendar el inmueble por seis (6) meses, en el periodo comprendido entre el 16 de mayo al 15 de Noviembre de 2025.</p> <p>Así mismo, para la escogencia del inmueble se tuvo en cuenta el estudio de sector y las variables consideradas como el lugar de ubicación, la facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, los espacios apropiados, para evitar traumatismo a la comunidad usuaria de la justicia.</p>		
<p><b>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="406 2021 690 2158"> <p><b>Objetivo General</b></p> </td> <td data-bbox="690 2021 1534 2158"> <p>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</p> </td> </tr> </table>	<p><b>Objetivo General</b></p>	<p>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</p>
<p><b>Objetivo General</b></p>	<p>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</p>		

<sup>1</sup> Libro *El arte de Proyectar* (Neufert)

<sup>2</sup> *Guía Técnica española para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo* (El artículo 4 del Real Decreto 486/1997, apartado 2, Ministerio de trabajo y economía social)



		el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. 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 el inmueble ubicado en la calle 14 #16 -19 de Candelaria departamento del Atlántico para ubicar el Juzgado promiscuo Municipal de Candelaria 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.

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

<b>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</b>	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 6 # 6-59 del municipio de Candelaria, para el funcionamiento del Juzgado promiscuo Municipal de Candelaria
--------------------------------	--

<b>3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO</b>	<b>ITEM</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>AREA (M2)</b>	<b>VALOR MENSUAL M2 2025</b>
	1	Arrendamiento el inmueble ubicado en la calle 14 #16 -19 de Candelaria departamento del Atlántico para ubicar el Juzgado promiscuo Municipal de Candelaria	320	\$2.968.75

<b>3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC</b>	<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>
----------------------------------	--

<b>3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL</b>	<p>El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la Nación - Consejo de la Judicatura, con destino al funcionamiento de el/la/los Juzgado Promiscuos Municipales del Atlántico.</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>• Recibir el inmueble en la fecha establecida en el contrato.</li> <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> </ul>
--	---



- 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.
- 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:
  - 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.
  - 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.
  - Realizar oportunamente el pago de los servicios domiciliarios del inmueble
  - Todas las demás inherentes al objeto contratado y las propias con sujeción a los contratos de arrendamientos, previstas tanto en la legislación civil, como comercial.
  - 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 que surjan del principio de buena fe, de la naturaleza del contrato y de la ley.

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

- Entregar el inmueble en óptimo estado para su funcionamiento y en la fecha establecida en el contrato.
- 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.



- 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>➤ Acta de Inicio</li> <li>➤ Minuta de Modificación.</li> <li>➤ Acta de Finalización</li> <li>➤ Acta de Liquidación</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En caso de ser en propiedad horizontal, contar con el permiso de la administración para esta clase de funcionamiento, la total disponibilidad y funcionamiento de los servicios públicos, así como una buena iluminación y en caso de ser necesario, ascensor. El arrendador deberá 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 servicio para la destinación y los fines por los cuales ha sido arrendado. A librar al arrendatario de toda turbación en el goce de cosa arrendada.</li> <li>• Otorgarla a la Dirección Seccional de Administración Judicial, un plazo de diez (10) días hábiles, para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato, sin que ello genere, la obligación de pagar canon de arrendamiento por ese término.</li> </ul> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p> <p>Todas las demás inherentes al objeto contratado y las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.</p>
<p><b>3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR</b></p>	<p>La Supervisión de la ejecución del contrato estará a cargo del Asistente Administrativo Grado 7 adscrita a la Dirección Seccional de Barranquilla, y abarcará el seguimiento técnico, jurídico, administrativo, financiero y contable del contrato. En consecuencia, el supervisor tiene a su cargo las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revisar y conocer los documentos del proceso y la oferta del contratista.</li> <li>2. Efectuar el control y vigilancia sobre la correcta ejecución del contrato por parte del contratista.</li> <li>3. Llevar control del cumplimiento del contrato, y expedir, una vez verifique la correcta ejecución del contrato, las certificaciones de cumplimiento y/o actas de recibo a satisfacción, que serán necesarias para el pago al contratista, y constituyen prueba de la ejecución del contrato. En caso de que los bienes que pretenda entregar el contratista no cumplan con lo exigido y ofrecido, deberá rechazarlo, expresando los motivos. Todo lo dicho en este numeral debe constar por escrito.</li> <li>4. Recibir los documentos que el contratista deba allegar para acreditar el cumplimiento de los compromisos ambientales asumidos, así como verificar que estos den cuenta de ello.</li> <li>5. Adelantar los trámites pertinentes con las facturas que radique el contratista.</li> <li>6. Mediante escrito, presentar o solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual.</li> </ol>



	<p>7. Hacer el monitoreo, seguimiento y control a los riesgos previsiblese señalados en la matriz de riesgos estructurada dentro del Pliego de Condiciones, y advertir la existencia de riesgos posteriores, para adoptar las medidas a las que haya lugar.</p> <p>8. Advertir o informar a la Entidad sobre la existencia de hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente. Esto debe estar acompañado de un respectivo informe, que conste por escrito.</p> <p>9. Exigir el contratista el cumplimiento del contrato conforme a estudios previos, el clausulado del mismo, la oferta del contratista.</p> <p>10. Presentar, por escrito, las recomendaciones y directrices o instrucciones que estime pertinentes y necesarias para el cumplimiento a satisfacción del contrato. En general, deberá realizar actividades necesarias que conduzcan al cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en el contrato.</p> <p>11. Verificar que el contratista esté cumpliendo a cabalidad sus obligaciones laborales, y el pago de aportes al Sistema Integral de Seguridad Social y Parafiscales.</p> <p>12. Adjuntar en la plataforma SECOP II todos los documentos originales que se generen durante la ejecución del contrato y que conserve en virtud de la supervisión.</p> <p>13. Programar reuniones o comités con el contratista, cuando estime que sean necesarios para el correcto desarrollo del objeto contractual. De igual manera, asistir y participar cuando sean programadas por la Entidad.</p> <p>14. Solicitar concepto jurídico al Área de Asistencia Legal, cuando quiera que surjan dudas sobre el alcance de las modificaciones o ajustes que deban realizarse al contrato, a fin de establecer si los mismos requieren un otrosí o adición o, por el contrario, pueden ser realizados de común acuerdo entre el contratista y el supervisor.</p> <p>15. Mantener actualizado el Expediente Electrónico en el SECOP II, y remitir al área legal la documentación que esta requiera para proceder con su cierre una vez se haga la liquidación del contrato o venzan los plazos de las obligaciones post contractuales, si las hay.</p> <p>16. En caso de que se presenten las condiciones que hacen exigibles obligaciones post-contractuales, deberá advertir tal situación a la Entidad.</p> <p>17. Realizar un informe o balance final de la ejecución del contrato, que pueda servir de base para proceder con la liquidación del contrato. Esto podrá cumplirse también con un proyecto de acta de liquidación. Esta documentación debe remitirse al Área legal, antes de proceder con la liquidación del contrato.</p> <p>18. Cualquier otro lineamiento o función prevista por la Resolución 7049 del 31 de diciembre de 2019, “Por la cual se adoptan lineamientos para ejercer la supervisión e interventoría a los contratos celebrados por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial y sus Seccionales”</p>
--	--

**4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

<b>4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN</b>	De conformidad con lo establecido en el artículo 2 Ley 1150 de 2007, y los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y s.s. del Decreto 1082 de 2015 en concordancia con el artículo 73 del Decreto 1510 de 2013, 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; 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 para verificar que no haya sanciones inscritas.
---	---



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

**5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO**

DESCRIPCION	PLAZO	VALOR TOTAL
Arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 14 #16 -19 de Candelaria departamento del Atlántico para ubicar el Juzgado promiscuo Municipal de Candelaria	6 meses	\$ 5.871.000

El presupuesto oficial estimado es por la suma de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS ML (\$5.871.000) que equivalen a Cuatro Salarios Mínimos Legales Vigentes (4.1 S.M.LV), incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Discriminados así:

- Un (1) primer pago por un valor de Cuatrocientos Ochenta y Nueve Mil Doscientos Cincuenta pesos M/L (\$489.250), incluidos impuestos y contribuciones de ley, correspondientes al pago del canon de arrendamiento comprendidos entre el 16 al 31 de mayo de 2025.
- Cinco (5) pagos mensuales, cada uno por un valor de Novecientos Setenta y Ocho Mil Quinientos pesos M/L (\$978.500), incluidos impuestos y contribuciones de ley, correspondientes al pago del canon de arrendamiento durante cinco (5) meses comprendidos entre el 01 de junio de 2025 hasta el 31 octubre de 2025.
- Un (1) último pago por un valor de Cuatrocientos Ochenta y Nueve Mil Doscientos Cincuenta pesos M/L (\$489.250), incluidos impuestos y contribuciones de ley correspondientes al pago del canon de arrendamiento por quince (15) días, comprendidos entre el 01 y 15 de noviembre de 2025.

**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	Rubro	Recurso	Valor del CDP	Valor a afectar
3525	2025-05-15	A020202007002	10- CSF	\$ 5.871.000	\$ 5.871.000

**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.

Se realiza un ajuste de canon, según

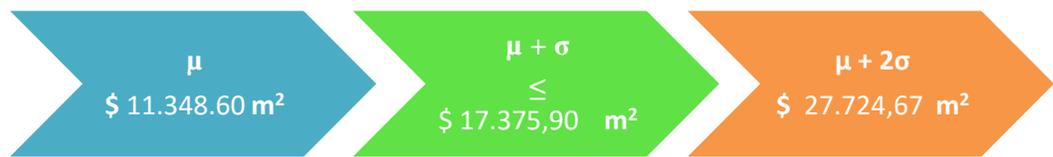


También se realizó un completo Estudio del Sector y Mercado que se utiliza como principal soporte para calcular el presupuesto oficial. En dicho estudio, se encontró que los inmuebles en municipios del Departamento del Atlántico deben ser contratados en el área circundante a la plaza principal y/o calle 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 las plazas principales y/o calle principal del Municipio de 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 \$ 16.811,25 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 \$ 27.724,67. Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2023 a Octubre 31 de 2024, promedian un valor de \$ 11.348.60 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 debajo 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.



<p><b>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</b></p>	<p>La forma de pago del contrato de arrendamiento del bien inmueble que se suscriba, se realizará, dentro los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición y radicación de la factura o cuenta de cobro por parte del contratista (arrendador), y se le realizará transferencia en la cuenta que disponga el contratista (arrendador) de conformidad con la certificación bancaria donde se informe el número y nombre de la cuenta corriente o de ahorros y el banco, de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un (1) primer pago por un valor de Cuatrocientos Ochenta y Nueve Mil Doscientos Cincuenta pesos M/L (\$489.250), incluidos impuestos y contribuciones de ley, correspondientes al pago del canon de arrendamiento comprendidos entre el 16 al 31 de mayo de 2025.</li> <li>• Cinco (5) pagos mensuales, cada uno por un valor de Novecientos Setenta y Ocho Mil Quinientos pesos M/L (\$978.500), incluidos impuestos y contribuciones de ley, correspondientes al pago del canon de arrendamiento durante cinco (5) meses comprendidos entre el 01 de junio de 2025 hasta el 31 octubre de 2025.</li> <li>• Un (1) último pago por un valor de Cuatrocientos Ochenta y Nueve Mil Doscientos Cincuenta pesos M/L (\$489.250), incluidos impuestos y contribuciones de ley correspondientes al pago del canon de arrendamiento por quince (15) días, comprendidos entre el 01 y 15 de noviembre de 2025.</li> </ul> <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>
<p><b>6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS</b></p>	
<p><b>ANÁLISIS DE RIESGOS</b></p>	<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**

N°	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA	¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Falencias en la planeación que impidan el desarrollo exitoso del proceso de contratación y la ejecución de proyectos.	Perdida 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 precontractual, como en el desarrollo de los proyectos. A partir de los análisis de la demanda se flexibilizan los requisitos habilitantes del proceso de contratación que garantizan 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.	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución del proyecto.	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Tiempos de publicidad del acuerdo con la normatividad vigente. Disposición de atender y analizar las observaciones que se presente con 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 OPERACIONALES	No se justifique adecuadamente el precio artificialmente bajo	Mala calidad del servicio, incumplimiento del objeto contractual	2	3	5	Riesgo medio	Contratista	Requerir al proponente para que justifique, demuestre y sustente porqué del precio ofertado.	1	2	3	Riesgo bajo	SI
4	GENERAL	INTERNO	SELECCIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Seleccionar proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos mínimos.	Incumplimientos 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	CONTRATACIÓN	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	Entidad	Seguimiento del cumplimiento o cronograma del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS OPERACIONALES	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo 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	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	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	Entidad	Seguimiento constante por parte del supervisor a la ejecución del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	SI



7. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO		
<b>Nombre del funcionario designación de ordenador del Gasto:</b>	<b>Según de</b>	JINA PAOLA ORELLANO DE LA CRUZ Asistente Administrativo Grado 7
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS		
<b>8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN</b>	<b>DE</b>	El término de la duración del contrato será de seis (6) meses, en el periodo comprendido entre el 16 de mayo de 2025 al 15 de noviembre de 2025.

El presente estudio de conveniencia se expide el 15 de mayo de 2025.

**JINA PAOLA ORELLANO DE LA CRUZ**  
Asistente Administrativo Grado 7  
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial  
Barranquilla – Atlántico.