



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA - ARRIENDO		VERSIÓN 1
1. DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones 2024		
Tipo de Presupuesto Asignado	Presupuesto de funcionamiento	
Fecha de elaboración del estudio previo	Diciembre 18/2024	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	BLANCA CAROLINA CONTRERAS RAMIREZ- SUPERVISORA DE ARRIENDOS Asistente Administrativo Grado 3.	
Área 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, 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 “Hacia una justicia confiable, digital e incluyente” contempla como su primer objetivo estratégico el “Acceso e Infraestructura física”, el cual se orienta a “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”. 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 “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”.</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 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 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 de 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 Artículo 85 de la ley 270 de 1996, sumado a que el numeral 1 del artículo 103 de la misma norma establece en cabeza de la Directora Ejecutiva 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 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.
- 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 economía 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 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 de dependencias 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 se requiera arrendar espacios para garantizar la continuidad en la prestación del servicio de la Extensión del Archivo Central, para el ejercicio de sus funciones



	<p>conforme lo dispone el artículo 114 de la Ley 270 de 1996, para continuar desempeñando sus funciones de manera oportuna.</p> <p>Es necesario que estos despachos judiciales, cuenten con las en condiciones adecuadas y con un espacio idóneo para el desarrollo de sus actividades, es por ello que, se requiere la contratación en arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 45 # 41-21 Edif. Generosa, ya que, como se mencionó previamente, no contamos con suficiente espacio en las instalaciones de nuestro complejo judicial.</p> <p>En virtud de lo anterior, la Oficina de Mantenimiento de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, recomienda mediante el presente estudio y el Estudio del Sector y Mercado enfocado en oficinas grandes ubicadas en la ciudad de Barranquilla la contratación en arriendo del inmueble ya indicado, por considerar que: a) Resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades, seguridad del alto manejo de expedientes que se encuentran en los despachos; b) Que el valor por m2 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>Así mismo, para la escogencia de los inmuebles se tuvo en cuenta el estudio del 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>En concordancia con lo anterior, se requiere arrendar dicho inmueble por un término de Dieciocho (18) meses y dieciséis (16) días, en el periodo comprendido entre el 16 de diciembre de 2024 al 30 de junio de 2026.</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>2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN</p>	<p>Objetivo General</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 el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión.</p> <p>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.</p>
	<p>Objetivo específico:</p>	<p>Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado para el funcionamiento de Extensión del Archivo Central bajo condiciones adecuadas en infraestructura física, salubridad y seguridad en la prestación de un buen servicio.</p>
	<p>Programa:</p>	<p>Mantenimiento de bienes inmuebles.</p>
<p>3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>		



<p>3.1. OBJETO CONTRACTUAL</p>	<p>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble para funcionamiento de la Extensión del Archivo Central. Ubicado en la Carrera 45 # 41-21 Edif. Generosa</p>											
<p>3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="451 406 566 518">ITEM</th> <th data-bbox="566 406 1018 518">DESCRIPCION</th> <th data-bbox="1018 406 1240 518">AREA (M2)</th> <th data-bbox="1240 406 1516 518">VALOR MENSUAL M2 SIN IVA (2024)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="451 518 566 710">1</td> <td data-bbox="566 518 1018 710">Arrendamiento del inmueble Ubicado en la Carrera 45 # 41-21 Edif.Generosa. Para el Funcionamiento de la Extensión del Archivo Central</td> <td data-bbox="1018 518 1240 710">919</td> <td data-bbox="1240 518 1516 710">31.132.17</td> </tr> </tbody> </table>				ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2 SIN IVA (2024)	1	Arrendamiento del inmueble Ubicado en la Carrera 45 # 41-21 Edif.Generosa. Para el Funcionamiento de la Extensión del Archivo Central	919	31.132.17
ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2 SIN IVA (2024)									
1	Arrendamiento del inmueble Ubicado en la Carrera 45 # 41-21 Edif.Generosa. Para el Funcionamiento de la Extensión del Archivo Central	919	31.132.17									
<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 de la Extensión de Archivo Central.</p> <p>Obligaciones de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura, el Arrendatario se obligará a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recibir el inmueble en la fecha establecida en el contrato. • Pagar la suma pactada por concepto del valor del canon de arrendamiento. • 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. • 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. • 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: <ul style="list-style-type: none"> ➢ 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. 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 y suscribir el acta de entrega del espacio arrendado.
- El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la DSAJ 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 por concepto de Administración del inmueble, en caso que hubiere lugar a ello.
- El arrendador será responsable por cualquier perjuicio causado a terceros con ocasión de las fallas estructurales del inmueble.
- Responder por la integridad, conveniencia, reparación y mantenimiento del bien inmueble y de los bienes muebles que contenga 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, y las labores de reparación causadas por el deterioro normal por uso. Esto incluye cambio de la tarjeta, reparación de la manejadora, así como labores



	<p>básicas como recargas de gas, limpieza de filtro, configuración de los controles, y todas las demás que sean necesarias para el buen funcionamiento de estos.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 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 DSAJ.➤ 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. <ul style="list-style-type: none">• Presentar los siguientes documentos y cumplir los siguientes requisitos:<ul style="list-style-type: none">➤ Propuesta económica y comercial del proponente.➤ Certificado de Existencia y Representación expedido por Cámara de Comercio (vigencia no superior los 30 días calendario) – (Sólo aplica para personas jurídicas).➤ Poder (s) / autorización de los propietarios del inmueble para la suscripción del contrato (Sólo aplica cuando el arrendador no es el único propietario del inmueble).➤ Certificación de Libertad y Tradición del bien inmueble para probar propiedad➤ Identificación del (los) propietario (s) / Del representante legal o quien haga sus veces (Fotocopia de la C.C.).➤ Certificado de Cuenta Bancaria.➤ Formato de Beneficiario de Cuenta.➤ Avalúo Comercial del Inmueble.➤ Póliza de Seguros (No aplica pueblos/municipios).➤ 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.➤ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de la persona natural (del (los) propietario (s)) y de la persona Jurídica.➤ Antecedentes Judiciales de la Policía del Representante Legal y/o Propietario.➤ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN (actualizado) de (los) propietario (s) para Rep. Legal y/o Propietario.➤ Certificación de no estar inhabilitado o impedido para contratar con el Estado.➤ Inscripción en SECOP II.
--	--



	<ul style="list-style-type: none">• Firmar los siguientes documentos:<ul style="list-style-type: none">➤ Acta de Inicio➤ Acta de Finalización➤ Resolución Adición (si aplica)➤ Acta de Inicio de la adición (si aplica)➤ Acta de Finalización de la adición (si aplica)➤ Acta de Liquidación <p>El arrendador en caso de que se pacte en los términos del contrato, debe entregar por el término de ejecución del mismo, equipos de aires acondicionados 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 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 impuesto predial y complementarios, recibos de servicios públicos 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 la cosa arrendada.</p> <p>Las obligaciones mencionadas son condiciones sujetas a cambio dependiendo de las condiciones y casos específicos de cada contrato.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.
3.4 OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR	<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 los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011. Para ello actuará de conformidad con lo establecido en el capítulo IX de la Resolución N° 7025 del 31 de diciembre de 2019 o "<i>Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales</i>", Resolución Nro. 7049 de fecha 31 de diciembre de 2019 "<i>Por medio de 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.</i>"</p> <p>La Supervisión de la ejecución del contrato estará a cargo del Asistente Administrativo Grado 3 adscrito 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">1. Revisar y conocer los documentos del proceso y la oferta del contratista.2. Efectuar el control y vigilancia sobre la correcta ejecución del contrato por parte del contratista.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.
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.
 5. Adelantar los trámites pertinentes con las facturas que radique el contratista.
 6. Mediante escrito, presentar o solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual.
 7. Hacer el monitoreo, seguimiento y control a los riesgos previsibles 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.
 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.
 9. Exigir el contratista el cumplimiento del contrato conforme a estudios previos, el clausulado del mismo, la oferta del contratista.
 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.
 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.
 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.
 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.
 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.
 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>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, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN	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.
4.2. 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, 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 en los eventos que aplique, para verificar que no haya sanciones inscritas.

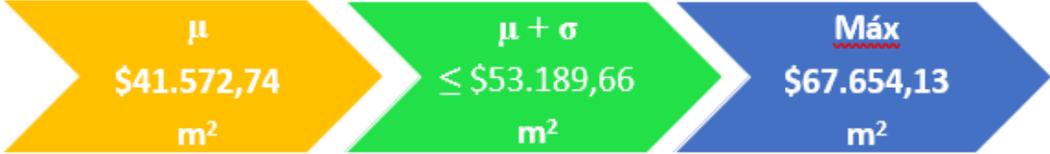
7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

7.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR VIGENCIA 2024 16 DIAS	VALOR VIGENCIA 2025 12 MESES	VALOR VIGENCIA 2026 6 MESES	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
	Arrendamiento de inmueble Carrera 44 # 38-11 Edif. Banco Popular, piso 16, para funcionamiento del Juzgados: 16 laboral del circuito, Juzgado pequeñas causas y competencias múltiples, Juzgado 2 civil del circuito de ejecución.	(18) meses y (16) días	\$16.729.316	\$387.701.904	\$199.666.481	\$604.097.702
El presupuesto oficial estimado es por la suma de (\$604.097.702.00) SEISCIENTOS CUATRO MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS DOS PESOS incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Que equivalen a (464.6)						



	<p>S.M.LV) CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO PUNTO SEIS Salarios Mínimos Legales Vigentes, incluidos impuestos y contribuciones de ley. Discriminados así:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un (1) pago por un valor de Dieciséis Millones Setecientos Veintinueve Mil Trescientos Dieciséis Pesos M/L (\$16.729.316,00), incluidos impuestos y contribuciones de ley, correspondiente al canon de arrendamiento por dieciséis (16) días del mes de diciembre de 2024, comprendidos entre el 16 y el 31 de diciembre de 2024. • Doce (12) pagos por un valor de Treinta y Dos Millones Trescientos Ocho Mil Cuatrocientos Noventa y Dos Pesos M/L (\$32.308.492,00), incluidos impuestos y contribuciones de ley, correspondientes al pago de la vigencia anual del año 2025, comprendida entre el 1° de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025. • Seis (6) pagos por un valor de Treinta y Tres Millones Doscientos Setenta y Siete Mil Setecientos Cuarenta y Siete Pesos M/L (\$33.277.747,00), incluidos impuestos y contribuciones de ley, correspondientes a la vigencia anual de 2026, comprendida entre el 1° de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026. 																		
<p>7.2. SOPORTE PRESUPUESTAL</p>	<p>La ejecución del proyecto se encuentra financiada con recursos del Presupuesto General de la Nación y se respalda con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal, expedido por el jefe de Ejecución Presupuestal, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial seccional Barranquilla, adjunto al presente estudio.</p> <table border="1" data-bbox="453 1206 1511 1465"> <thead> <tr> <th colspan="6">CDP</th> </tr> <tr> <th>No.</th> <th>Fecha Registro</th> <th>RUBRO</th> <th>RECURSO</th> <th>Valor CDP</th> <th>Valor a afectar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8224</td> <td>2024-09-17</td> <td>A-02-02-02-007-002</td> <td>10 CSF</td> <td>\$366.326.729,00</td> <td>\$ 16.729.316.00</td> </tr> </tbody> </table>	CDP						No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar	8224	2024-09-17	A-02-02-02-007-002	10 CSF	\$366.326.729,00	\$ 16.729.316.00
CDP																			
No.	Fecha Registro	RUBRO	RECURSO	Valor CDP	Valor a afectar														
8224	2024-09-17	A-02-02-02-007-002	10 CSF	\$366.326.729,00	\$ 16.729.316.00														
<p>7.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>El inmueble objeto del presente estudio previo cuenta con todas las condiciones requeridas para el funcionamiento de la Extensión de Archivo Central.</p>																		



	<p>El contratista, la firma BRETTON WOODS LEGAL & INVESTMENTS S.A.S. ha respondido satisfactoriamente a todos los requerimientos realizados respecto a las adecuaciones necesarias en las instalaciones del inmueble.</p> <p>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 mediante las cotizaciones recibidas, que los inmuebles de tipo oficina grande (Tipo 2 con metraje superior a 350m²) ubicados en la ciudad de Barranquilla, promedian un valor de \$67.654.13, mientras que los inmuebles con metraje superior a los 350 m² contratados por la Dirección Seccional en la ciudad de Barranquilla por el periodo del 1° de enero al 31 de julio del mismo año, promedian un valor de \$41.572.74 por m², demostrando la laboriosa gestión adelantada por la Dirección Seccional, en cuanto a la elección de inmuebles y respectiva negociación del canon de arrendamiento.</p> <p>Cabe destacar que el inmueble en cuestión es una oficina de gran tamaño, que alberga: La Extensión de Archivo Central. La propiedad tiene un área de 919 m², lo cual es un dato relevante, ya que los inmuebles de mayor superficie suelen tener un valor por metro cuadrado más elevado que aquellos de menor tamaño.</p> <p>La Ilustración 4 contenida en el Estudio del Sector y Mercado enfocado en oficinas grandes ubicadas en la ciudad de Barranquilla muestra el Intervalo de confianza para la contratación de oficinas grandes en la ciudad de Barranquilla.</p> <p><i>Ilustración 1: Intervalo de confianza para la contratación de oficinas grandes en la ciudad de Barranquilla.</i></p>  <p>El Valor del m² se encuentra ubicado en el intervalo de confianza del estudio del sector realizado como se muestra en la gráfica anterior, puntos para tener en cuenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Arrendador y el Inmueble cumplen con todos los requisitos necesarios para la contratación. • Resulta un espacio idóneo para el normal desarrollo de las actividades y la seguridad para el Funcionamiento de la Extensión de Archivo Central el inmueble cuenta con una apropiada infraestructura, compuesta por materiales de buena calidad, un área total de Novecientos Diecisiete metros cuadrados (917m²),
<p>7.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</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, en Un (1) pago de acuerdo al numeral 7.1.</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,</p>



	<p>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>Los pagos se realizarán de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un (1) pago por un valor de Dieciséis Millones Setecientos Veintinueve Mil Trescientos Dieciséis Pesos M/L (\$16.729.316,00), incluidos impuestos y contribuciones de ley, correspondiente al canon de arrendamiento por dieciséis (16) días del mes de diciembre de 2024, comprendidos entre el 16 y el 31 de diciembre de 2024. • Doce (12) pagos por un valor de Treinta y Dos Millones Trescientos Ocho Mil Cuatrocientos Noventa y Dos Pesos M/L (\$32.308.492,00), incluidos impuestos y contribuciones de ley, correspondientes al pago de la vigencia anual del año 2025, comprendida entre el 1° de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025. • Seis (6) pagos por un valor de Treinta y Tres Millones Doscientos Setenta y Siete Mil Setecientos Cuarenta y Siete Pesos M/L (\$33.277.747,00), incluidos impuestos y contribuciones de ley, correspondientes a la vigencia anual de 2026, comprendida entre el 1° de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026.
--	---

8.0. ANÁLISIS DE RIESGOS

ANÁLISIS DE RIESGOS	<p>La Dirección 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	EFECTO	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	Perdida del proceso de contratación o no posibilidad de ejecución	4	3	7	Riesgo alto	Entidad	Revisión, control y seguimiento permanente del proceso de	2	3	5	Riesgo medio	SI



				contratación y la ejecución de proyectos.	del proyecto.						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	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 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

9. SUPERVISIÓN Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

Nombre del funcionario Según designación de ordenador del Gasto:	BLANCA CAROLINA CONTRERAS RAMIREZ – Asistente Administrativo Grado 3
---	--

10. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS

11.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	El término de duración del contrato será de doce (18) meses y dieciséis (16) días a partir del 16 de diciembre de 2024 hasta 30 de junio de 2026. Plazo que empezará a correr una vez concurren los requisitos de ejecución del contrato, dispuestos por el artículo 41 de la Ley 80 de 1993. Esto es: I) Aprobación de las garantías por parte de la entidad contratante, cuando haya lugar; II) Registro Presupuestal; y III) Que el contratista acredite que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.
11.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	Arrendamiento de inmueble Ubicado en la Carrera 45 # 41-21 Edif. Generosa



El presente estudio de conveniencia se expide el 18 de diciembre de 2024.

Blanca Contreras R.

BLANCA CAROLINA CONTRERAS RAMIREZ
Asistente Administrativo Grado 3
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Barranquilla - Atlántico