



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	Noviembre de 2024	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Blanca Carolina Contreras Ramírez - Asistente Administrativo Grado 3– Supervisora Contratos de Arriendo.	
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 del 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>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</p>	



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 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 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 requiere arrendar el espacio donde funcionará EL JUZGADO 2° PENAL DEL CIRCUITO DE SABALARGA.

Como quiera que resulta necesario que EL JUZGADO 2° PENAL DEL CIRCUITO DE SABALARGA que se encuentra actualmente prestando sus servicios en la Carrera 21 # 22 A -33 del municipio de Sabanalarga, continúe 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 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 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 múltiple¹

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 $10m^3$ no ocupados por trabajador.²

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

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.

El Juzgado 2º Penal del Circuito de Sabanalarga cuenta en total con un personal de cuatro (4) personas entre funcionarios, empleados, judicantes y practicantes; requiriéndose el mismo número de puestos de trabajo. Por lo que se estima un área mínima necesaria de aproximadamente $80 m^2$.

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 municipios 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^2 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.

En concordancia con lo anterior, se debe arrendar dicho inmueble por un (1) mes y dieciocho (18) días (1.60 meses) en el periodo comprendido entre el 13 de noviembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024.

Así mismo, para la escogencia del inmueble 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.

¹ Libro *El arte de Proyectar* (Neufert)

² *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)*



2.1.1. MARCO DE CONTRATACIÓN	Objetivo General	Llevar a cabo, el desarrollo, modernización, acondicionamiento, mantenimiento y operación sostenible de la infraestructura física de la Rama Judicial, en armonía con el crecimiento y evolución de la demanda de justicia en todo el territorio nacional; aplicando criterios de racionalización y priorización de los recursos de inversión. 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.		
	Objetivo específico:	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 21 # 22 A – 33 del municipio de Sabanalarga, para el funcionamiento del Juzgado 2° Penal del Circuito de Sabanalarga en condiciones adecuadas de infraestructura física, salubridad y seguridad, que redunde en la comodidad de los servidores judiciales y en la prestación de un buen servicio.		
	Programa:	Mantenimiento de bienes inmuebles.		
3. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN				
3.1. OBJETO CONTRACTUAL	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior la Judicatura el Arrendamiento de inmueble ubicado en la carrera 22 # 21 A – 33 del municipio de Sabanalarga, para funcionamiento de el Juzgado 2° Penal del Circuito de Sabalarga.			
3.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	ITEM	DESCRIPCION	AREA (M2)	VALOR MENSUAL M2 2024
	1	Arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 21 # 22 A – 33 del municipio de Sabanalarga, para funcionamiento del Juzgado 2° penaldel Circuito de Sabanalarga.	120	\$10.833.33
3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC	<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 Arrendamiento 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>			
3.3. ESPECIFICACIONES GENERALES Y TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL	<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 2° Penal del Circuito de Sabanalarga.</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 por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma pactada. • Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento del despacho judicial propiedad de la nación consejo superior de la judicatura. 			



- Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas.
- Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de despachos y demás dependencias judiciales propiedad de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura.
- 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.
- 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.
- 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.
 - 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.
 - 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.
- 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
- 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
- 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)
- Inscripción en SECOP II

Firmar los siguientes documentos:

- Minuta de contrato
- Garantías en caso de solicitarlas
- Acta de Inicio
- Resolución Adición (si aplica)
- Acta de Inicio de la adición (si aplica)
- Acta de Finalización
- Acta de Liquidación

El arrendador debe entregar por el término de ejecución del contrato 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 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 la cosa arrendada.



	<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>			
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 "Manual De Contratación Para La Dirección Ejecutiva De Administración Judicial y Direcciones Ejecutivas Seccionales", Resolución Nro. 7049 de fecha 31 de diciembre de 2019 "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".</p>			
4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS				
4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN	<p>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.</p>			
4.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES	<p>La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, también revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011; 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.</p>			
5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO				
5.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO	DESCRIPCION	PLAZO	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
	Arrendamiento de inmueble ubicado en la <u>Carrera 21 # 22 A – 33 Sabanalarga</u> , para funcionamiento del <u>Juzgado 2° Penal del Circuito de Sabanalarga</u> .	1.60 meses	\$ 1.300.000.00	\$ 2.079.994
<p>El presupuesto oficial estimado es de DOS MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO M/L(\$2.079.994) incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Discriminados de esta forma:</p> <p>Un primer (1) pago por la suma de Setecientos Setenta y Nueve Mil Novecientos Noventa y Cuatro Pesos M/L(\$779.994.00) incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto del cánón de arriendo correspondiente a dieciocho días 18 días del mes de noviembre 2024.</p> <p>Un segundo (2) pago por la suma de Un Millón Trecientos Mil Pesos M/L (\$1.300.000.00) incluidos impuestos y contribuciones de ley. Por concepto del canon de arriendo correspondiente al mes de diciembre del 2024.</p>				



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 CDP	Valor a afectar
8824	2024-11-13	A020202007	10	\$2.079.994	\$2.079.994

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.

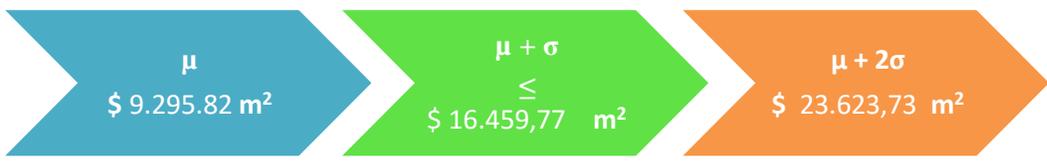
El presupuesto ha tenido en cuenta el precio histórico de este servicio:

Vigencia del servicio	Valor mensual IVA incluido
2020	\$1.273.080
2021	\$1.311.272
2022	\$1.368.967
2023	\$1.427.832
2024	\$1.470.466 – \$1.300.000

Teniendo en cuenta el histórico de los últimos años es necesario aclarar que, por temas de austeridad presupuestal, se logró negociar una disminución del valor del canon concertado con el contratista el cual tenía un valor inicial mensual de \$ 1.470.466 mensual, quedando el valor definitivo en \$1.300.000.

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



	<p>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.</p> <p>Se resalta que en las proximidades de la plaza principal y/o calle principal del Municipio de SABALARGA 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.</p> <p>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 m², 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 (μ) más 2 desviaciones estándar (σ) del valor por metro cuadrado de los arriendos actualmente contratados en municipios del Atlántico, cuyo valor es \$ 23.623,73 Mientras que los inmuebles de este tipo, contratados por la Dirección Seccional en municipios del departamento del Atlántico para el período Noviembre 1 de 2022 a Octubre 31 de 2023, promedian un valor de \$ 9.295,82 por m² y se establece como el límite inferior, el límite intermedio es la suma del límite inferior más una desviación estándar.</p> <p>Intervalo de confianza para la contratación de inmuebles en municipios del departamento del Atlántico:</p>  <p>El valor por m² 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>
<p>5.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO</p>	<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,</p> <p>El presupuesto oficial estimado es DOS MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO M/L(\$2.079.994) incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Discriminados de esta forma:</p> <p>Un primer (1) pago por la suma de Setecientos Setenta y Nueve Mil Novecientos Noventa y Cuatro Pesos M/L(\$779.994.00) incluidos impuestos y contribuciones de Ley. Por concepto del cánón de arriendo correspondiente a dieciocho (18) días del mes de noviembre 2024.</p>



	<p>Un segundo (2) pago por la suma de Un Millón Trecientos Mil Pesos M/L (\$1.300.000.00) incluidos impuestos y contribuciones de ley. Por concepto del canon de arriendo correspondiente al mes de diciembre del 2024.</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>
6.0. ANÁLISIS DE RIESGOS	
ANÁLISIS DE RIESGOS	<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	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y QUE PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL	CATEGORÍA	¿A QUIÉN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/ CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL	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	No concurrencia de proponentes o insuficiencia de ellos en el proceso de	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	2	3	5	Riesgo medio	SI



				una vez realizad o el cierre o no se firme el contrato .													
6	GENERAL	INTERNO	CONTRATACIÓN	RIESGOS	Riesgo asociado con el incumplimiento de la emisión del riesgo presupu estatal 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	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		
Nombre del funcionario designación del Según de ordenador del Gasto:		BLANCA CAROLINA CONTRERAS RAMIREZ ASISTENTE ADMINISTRATIVO GRADO 3
8. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR DE LAS ACTIVIDAD DE MANTENIMIENTOS		
8.1. PLAZO DE EJECUCIÓN	DE	El término de la duración del contrato será de un (1) mes y dieciocho (18) días (1.60 meses), en el periodo comprendido entre el 13 de noviembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024
8.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	DE	El contrato se ejecutará en la Carrera 21 # 22 A – 33 en el municipio de Sabanalarga, departamento del Atlántico.

El presente estudio de conveniencia se expide el 8 de noviembre de 2024.

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