ESTUDIOS PREVIOS

ESTUDIO PREVIO PARA LA CONTRATACIÓN DIRECTA DE ACUERDO CON EL DECRETO 1082 DEL 2015, LIBRO 2, TÍTULO 1, CAPÍTULO 2, SECCIÓN 1, SUBSECCIÓN 4 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES.

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO PUEBLO VIEJO DIAGONAL AL PARQUE, EN EL MUNICIPIO DE JURADÓ EN EL DEPARTAMENTO DE CHOCO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 186.7474, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE DICHO MUNICIPIO

El presente estudio, se realiza de conformidad con lo dispuesto por el numeral 12 del artículo 25 y el artículo 42 de la Ley 80 de 1993, artículo 94 de la Ley 1474 de 2013 y contiene la información exigida por el Decreto 1082 de 2015 en sus artículos 2.2.1.2.1.4.1. y 2.2.1.2.1.5.1., y por la Resolución 7025 de 2019, manual de contratación de la Entidad.

Octubre 13 de 2020

CAPÍTULO I
DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Numeral 1 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1.del Decreto 1082 de 2015.

De conformidad con el numeral 1 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, Ley 80 de 1993, y en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín cuenta con inmuebles propios para el funcionamiento de la Administración de Justicia, los cuales resultan insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, 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.

En este caso en particular, se tiene que pese a que el juzgado Promiscuo Municipal de Juradó ha funcionado en el inmueble actual por varios años, se presenta una propuesta de un inmueble que tiene mejores condiciones locativas que el actual, desde el control de acceso al público, el inmueble que se viene ocupando no presenta barrera arquitectónica de seguridad de acceso, pues la puerta del despacho es una cortina metálica enrollable, lo cual no permite un distanciamiento y control de ingreso de público, no cuenta con divisiones para las oficinas, por el contrario, el inmueble ofrecido cuenta con puerta en vidrio y aluminio, permitiendo un visualización y control de ingreso, tiene luces led, lo que genera un ahorro en servicios públicos para la entidad y coadyuva a mejorar las condiciones de salud de los empleados.

Teniendo en cuenta la necesidad de contar con sedes que permitan dar cumplimiento a los protocolos de bioseguridad, atendiendo a esta época de pandemia, y la necesidad de garantizar mejores condiciones locativas que redundarán en las políticas de seguridad y salud en el trabajo de la entidad, es importante contar con mejores espacios para la prestación del servicio de Administración de Justicia.

Aunado a lo anterior, mediante oficio JPMJ No159 la señora Juez Promiscuo Municipal de Juradó, respecto al inmueble ofertado manifiesta:

"…*totalmente remodelado y adecuado para el correcto funcionamiento del despacho judicial, que brinda más seguridad en las condiciones de acceso al despacho, por lo cual en términos generales el inmueble, tiene mejores condiciones locativas y logísticas que el actualmente ocupado por la Dirección Seccional para la prestación del servicio de la Administración de Justicia en este Municipio. De igual forma la oferta económica es menor que la actual existente y área ofertada el mayor también a la actual".*

La Dirección Seccional deja constancia que dadas las condiciones del inmueble ofertado por el señor NELSON HURTADO VANEGAS, para el funcionamiento el Juzgado Promiscuo Municipal de Juradó, y el mejoramiento sustancial de las condiciones locativas actuales, es procedente suscribir el contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO II

Numeral 2 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015.

2.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO PUEBLO VIEJO DIAGONAL AL PARQUE, EN EL MUNICIPIO DE JURADÓ EN EL DEPARTAMENTO DE CHOCO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 186.7474, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE DICHO MUNICIPIO

2.2 CLASIFICACIÓN EN EL UNSPC:

Los bienes o servicios que la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Medellín requiere para el presente proceso de selección de contratista, se encuentran clasificados dentro del Plan de Adquisiciones de la entidad, según la siguiente codificación del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas - UNSPC, como se indica a continuación:

Segmento	Familia	Clase	Descripción del producto
8000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

CAPÍTULO III

Numeral 3 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015

3.. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín, realizó un análisis del sector en el Municipio de Juradó Chocó, evidenciando que los espacios e inmubles para arrendar son limitados, siendo más reducidas las opciones de escogencia para la Entidad.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín requiere arrendar un inmueble para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal, que cuente con el espacio y las condiciones apropiadas que garanticen la labor de los funcionarios y empleados que prestan el servicio de Administración de Justicia a la comunidad en general en condiciones dignas.

Para el efecto, el señor NELSON HURTADO VANEGAS, identificado con la CC:11.851.325 presenta oferta la cual cumple las necesidades físicas para el funcionamiento óptimo del Juzgado Promiscuo Municipal.

CAPÍTULO IV

Numeral 4 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015

4.1. PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto que se estima suficiente para cubrir la necesidad que se plantea, resultado del análisis del estudio de precios de mercado, corresponde a **UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.600.000) M/CTE**. Incluido IVA y demás impuestos de Ley. Para la estimación del posible valor del contrato, la entidad ha determinado las siguientes variables:

- ✓ **Impuestos.** Valor generado por concepto de impuestos y retenciones con motivo del contrato de prestación de servicios, conforme al estudio de estimación del valor del contrato, el contratista deberá cobrar los impuestos a que esté obligado según el régimen al que pertenezca. El contratista seleccionado deberá atender los requerimientos de retención por concepto de renta y retención por concepto de IVA, dependiendo del régimen en que se encuentre.

- ✓ **Estampillas.** LA DIRECCIÓN SECCIONAL deducirá del primer pago, por concepto de la Estampilla Pro Universidad Tecnológica del Chocó, una suma equivalente al 1% del valor del presente contrato antes de IVA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 682 del 09 de agosto de 2001, Ordenanza 015 del 2007y la Ordenanza 007 del 2003 expedidas por la Asamblea Departamental del Choco

4.2. ANALISIS ECONOMICO DE LAS CONDICIONES DEL MERCADO SOBRE EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

La señora Juez allega una oferta de arrendamiento de un nuevo inmueble indicando está totalmente remodelado y adecuado para el correcto funcionamiento del despacho judicial, que brinda más seguridad las condiciones de acceso al despacho, por lo cual en términos generales el inmueble, tiene mejores condiciones locativas y logísticas que el inmueble actual que viene ocupado la Dirección Seccional para la prestación del servicio de la Administración de Justicia en este Municipio. De igual forma la oferta económica es menor que la actual existente y el área ofertada es mayor también a la actual.

La Dirección Seccional deja constancia que requiere contar con un contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en el Municipio de Juradó en el Departamento de Chocó, para el funcionando el Juzgado Promiscuo Municipal de este Municipio, y dadas las buenas condiciones locativas del inmueble que fue ofertado, por el señor NELSON HURTADO VANEGAS para prestar un mejor servicio, para los funcionarios, empleados y usuarios externos, quienes contaran con mejores condiciones locativas, tornándose más beneficioso para la entidad realizar este nuevo contrato.

Para realizar el análisis económico de las condiciones del mercado sobre el valor estimado del contrato, se tuvieron en cuenta los siguientes factores:

- Duración del contrato para desarrollar
- Objeto
- Lugar de ejecución
- Contratación Directa - Arrendamiento bienes inmuebles.

De igual forma para determinar el promedio del metro cuadrado en el municipio se observó el valor del actual contrato, la nueva oferta y la de un inmueble que, pese a estar ocupado se estableció a través del personal del despacho, el valor del canon de arrendamiento, ello teniendo en cuenta la deficiente oferta de inmuebles en Juradó:

CONTRATO VIGETE/OFERTA/ OTRO INMUEBLE	AREA	VALOR DEL CANON	VALOR METRO CUADRADO
SANTO INOCENCIO PEREA SALAS CONTRATO 2019-221	Área aproximada 60 mt2	$879.920	$14.665
NELSON HURTADO VANEGAS. NUEVA PROPUESTA	Área aproximada 63 mt2	$800.000	$12.698
DIANA PATRICIA PALACIOS CC 1144025384	Área aproximada 60 mt2	$900.000	$15.000

El valor de la propuesta del señor NELSON HURTADO VANEGAS, es la mas beneficiosa para la entidad.

CAPITULO V
Numeral 5 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015.

5. LUGAR, PLAZO DE EJECUCIÓN Y FORMA DE PAGO

5.1. Lugar: Municipio de Juradó, en el Departamento de Chocó.

5.2. Plazo: La duración del presente contrato será de dos meses (02) meses contados a partir del dieciséis (16) de octubre de 2020 hasta el quince (15) de diciembre de 2020.

5.3. Valor total: Para los efectos legales y fiscales, el valor de este contrato, será la suma de **UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.600.000) M/CTE** incluido IVA y demás impuestos de Ley.

5.4. Canon mensual y forma de pago: La **DIRECCIÓN SECCIONAL** pagará al **ARRENDADOR**, o a su orden, a título de canon mensual de arrendamiento la suma de **OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($800.000) ML** incluido IVA y demás impuestos de Ley. LA DIRECCIÓN SECCIONAL pagará al ARRENDADOR, o a su orden, a título de canon mensual de arrendamiento por mensualidades vencidas del mes que corresponda.

El canon de arrendamiento se incrementará anualmente con base en el porcentaje establecido por el Gobierno Nacional en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año anterior. El incremento del IPC se debe realizar el **día 16 de octubre 2021,** a efectos de la ocupación inicial del inmueble en el evento de suscribirse un nuevo contrato.

En todo caso el pago estipulado en el presente punto queda sujeto a los recursos que la Dirección General del Tesoro-Ministerio de Hacienda y Crédito Público sitúe a la Entidad.

CAPITULO VI

6.1. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El valor estimado para el presente contrato se encuentra financiado mediante la Ley General de Presupuesto de la Nación, así:

CDP						
No.	**Fecha expedición**	**Rubro**	**Recurso**	**Unidad Ejecutora**	**Valor**	**Valor comprometer**
63520	09/09/2020	A-02-02-02-007-002	16	27-01-08-002	**$2.400.000**	**$1.600.000**

6.2. OBLIGACIONES DE LAS PARTES DEL CONTRATO Y DEL SUPERVISOR

La supervisión del contrato estará a cargo de la **DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL**, a través del Coordinador Administrativo de Quibdó- Chocó, el cual realizará seguimiento y dará cumplimiento, además, de vigilar las obligaciones establecidas en el presente contrato.

En desarrollo del objeto contractual, el contratista se obliga a:

1. Cumplir con los requisitos de legalización del presente contrato, a más tardar dentro del día hábil siguiente después de suscrita la minuta del contrato.
2. Firmar la minuta del contrato (tanto física como electrónicamente – SECOP II), a más tardar dentro del día hábil siguiente contado a partir de la fecha de entrega de la misma al contratista.
3. Diligenciar el formato beneficiario de cuenta de la Dirección Ejecutiva Seccional para la firma del contrato y aportar la certificación bancaria expedida por la respectiva entidad bancaria, donde se indique que la cuenta (ahorro o corriente) en la cual se le consignaran los pagos, se encuentra activa.
4. Cumplir con el objeto del contrato de manera responsable, eficiente y eficaz.
5. Entregar las celdas dadas en arrendamiento en la fecha convenida en el contrato.
6. Efectuar en el tiempo las mejoras necesarias o reparaciones indispensables que requiera, de conformidad con lo establecido en el Código Civil y en el Código de Comercio y las demás normas concordantes.
7. Presentar oportunamente la factura o cuenta de cobro y la planilla de pagos de los aportes al sistema de seguridad social y parafiscales.
8. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la Dirección Ejecutiva Seccional a través del supervisor del contrato.
9. Proceder con la liquidación del contrato dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación.
10. Las demás obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato.

Obligaciones de la Dirección Ejecutiva Seccional:

1. Verificar los documentos para la legalización del contrato.
2. Pagar el valor del canon mensualmente.
3. Realizar las adecuaciones y reparaciones locativas necesarias.
4. Restituir las celdas en las mismas condiciones que según el inventario inicial declaran haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce de las mismas, sobre el cual se dejara constancia en acta que suscriban las partes.
5. Efectuar la supervisión del presente contrato.
6. Las demás obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato.

Obligaciones específicas del supervisor:

1. El supervisor no podrá modificar las condiciones del contrato suscrito y cualquier modificación, adición o prórroga deberán ser autorizadas expresamente por el ordenador del gasto.
2. El supervisor, debe controlar, exigir, prevenir, colaborar y verificar la ejecución y cabal cumplimiento de las obligaciones del arrendador.
3. Mantener permanente comunicación con el arrendador para coordinar y garantizar la correcta ejecución del contrato.
4. Velar porque el arrendador presente la factura y cuenta de cobro, según corresponda y la planilla de pago de seguridad social para el pago del canon de arrendamiento.
5. Generar el certificado de cumplimiento de obligaciones para el pago, una vez el arrendador acredite los requisitos para tales efectos.
6. Informar al Director Ejecutivo Seccional, cualquier incumplimiento y los inconvenientes surgidos con el arrendador que puedan afectar la correcta ejecución del contrato.
7. Las demás que establezca el manual de contratación de la entidad y la ley.

CAPITULO VII

7. SEGUROS, DERECHOS E IMPUESTOS

El contratista pagará todos los impuestos, derechos, tasas y similares que se deriven del contrato y por lo tanto la omisión en el pago será de su absoluta responsabilidad. Deberá pagar además todos los seguros, derechos e impuestos que sean exigidos por el gobierno o entidades públicas, bajo cuya jurisdicción se realicen la prestación del servicio y que estén vigentes al momento del cierre de la contratación.

LA DIRECCIÓN SECCIONAL deducirá del primer pago, por concepto de la Estampilla Pro Universidad Tecnológica del Chocó “Diego Luis Córdoba” (PRO UTCH) una suma equivalente al 1% del valor del presente contrato antes de IVA, de conformidad con lo dispuesto en las Ordenanzas 015 de 2001 expedida y 007 de 2003 por la Asamblea Departamental de Chocó, y la Ley 682 del 09 de agosto de 2001.

CAPITULO VIII

8. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con las demás normas, por la modalidad de la contratación, cuantía, y plazo, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Medellín, ha considerado que no es necesario solicitar al ARRENDADOR la expedición de póliza alguna, pues no se requiere cubrir riesgos que sean responsabilidad exclusiva del ARRENDADOR.

Ahora bien, de conformidad con los riesgos previsibles o imprevisibles que surjan del presente contrato, tales se regularan de acuerdo a lo reglamentado por el Código civil, Comercial y demás normas concordantes, teniendo en cuenta las obligaciones de las partes dentro del presente contrato.

CAPITULO IX

9. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Publica, por su parte la ley en mención y el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, regulan la contratación en sus distintas modalidades. Es así que, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, la modalidad de escogencia del contratista es la Contratación Directa.

CAPÍTULO X

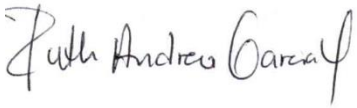
10. POLÍTICAS DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SG-SST): En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1072 de 2015 y en el Acuerdo No. PSAA 16-10560 de agosto 11 de 2016, "Por el cual se adoptan las Políticas para el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Rama Judicial, y se deroga el Acuerdo No. 2333 de 2004"; se dispone que para los efectos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST, los proveedores y contratistas deben cumplir frente a sus trabajadores o subcontratistas, con las responsabilidades del Decreto 1072 de 2015, Libro 2, Parte 2,Título 4, Capítulo 6; además, con la suscripción del contrato, se compromete para con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo que esté vigente en la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, lo que significa la participación activa en las actividades programadas, capacitaciones, jornadas de salud, y atención a los requerimientos que se hagan a través de la Coordinación del Grupo de Bienestar, Seguridad y Salud en el Trabajo; con el fin de proteger la seguridad y la salud de los funcionarios y empleados de la Rama Judicial en sus sitios de trabajo, de los contratistas, subcontratistas y visitantes, así como la identificación, prevención, intervención y mitigación de los riesgos laborales relacionados con lesiones y enfermedades.

CAPÍTULO XI

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL DE LA RAMA JUDICIAL: En cumplimento a los dispuesto en el Acuerdo No. PSAA14-10160 de junio 12 de 2014, proferido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, y por medio del cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial, el CONTRATISTA seleccionado deberá cumplir con los criterios ambientales basados en la política del SIGCMA y los objetivos ambientales de la Rama Judicial, así como los requerimientos normativos de carácter nacional, departamental y municipal.



WILSON CARREÑO MURCIA
Coordinador Coordinación Administrativa Chocó



RUTH ANDREA GARCIA
Área Asistencia Legal



JUAN DAVID RAMIREZ POSADA
Coordinador Grupo Tesorería