FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

VERSIÓN 1

1 DATOS GENERALES		
Plan Anual de Adquisiciones	**Versión y fecha**	FEBRERO de 2021
Tipo de Presupuesto Asignado	A2 ADQUISIÓN DE BIENES Y SERVICIOS	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Anual de Adquisiciones	80131502 – Arrendamiento de Bienes Inmuebles.	
Código BPIN No.	N/A	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo	25 FEBRERO DE 2021	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	ANA ISABEL SANJUANELO L.	
Unidad de Origen	Área Administrativa	
Marco Lógico	N/A	
Acuerdo de aprobación plan de inversiones No y fecha	N/A	

3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Artículo 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015)	
3.1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación	Teniendo en cuenta que la Dirección Seccional de Administración Judicial, dentro de sus funciones se encuentra las de garantizar un ambiente laboral sano y brindarle a los funcionarios y servidores judiciales elementos y herramientas de trabajo en buen estado, esta administración durante la vigencia 2020, adelantó procesos en post de obtener entre otros artículos sillas, puestos de trabajo en L, aires acondicionados de 12.000, 18.000 y 24.000 BTU; así mismo también se adelantaron procesos en post de proteger la salud de los mismos en torno a la pandemia originada por el COVID – 19, tales como Caretas, alcohol, gel antibacterial, toallas de mano, guantes entre otras, en cantidades considerables para suplir la demanda de los primeros seis (6) meses del año. Teniendo en cuenta lo anterior, esta dirección seccional no cuenta con espacio físico para almacenar los elementos comprados, viéndose obligada a acomodar los mismos en los pasillos y oficinas desocupadas de la sede donde funciona la Dirección; por lo anterior y en post de evitar accidentes laborales dentro del mismo inmueble, hemos decidido adelantar un proceso para tomar en arriendo una bodega donde podamos acomodar los elementos adquiridos en la vigencia pasada y garantizar un orden en la distribución de los mismos. El pasado 15 de enero de 2021 el señor JUAN JOSE VIVES PINEDO, presentó propuesta con la finalidad de ofrecer un inmueble ubicado en la ciudad de Santa Marta, calle 22 entre carrera 5ta y 6ta perteneciente a la P.H Edificio Vives el cual consta de 113 m^2 aproximadamente y cumple con las necesidades planteadas en este estudio previo. Por lo anterior esta dirección Seccional considera que es oportuno y conveniente continuar con el arrendamiento de este inmueble.
3.2 OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN	
3.2.1. Objeto contractual	Arrendar un inmueble para que funcione como bodega, el cual se encuentra ubicado en la Calle 22 entre carrera 5ta y 6ta, perteneciente a la P.H manzana comercial Edificio Vives el cual consta de aproximadamente 113 m^2 en la segunda planta.
3.2.2 Clasificación UNSPSC	**80131502- Arrendamiento de bienes inmuebles.**
3.2.3 Especificaciones del Objeto Contractual	El inmueble a contratar se encuentra ubicado en la calle 22 carrera 5ta y 6ta de Santa Marta, consta de 113 m^2 , cuenta con una puerta de entrada por la carrera 22 y a su vez con

	el servicio público de energía eléctrica. A continuación, se relacionan y especifican las consideraciones a tener en cuenta para la presente contratación: 1.1.1. En caso de que el Consejo Superior de la Judicatura no requiera continuar con el arrendamiento del inmueble antes del término establecido en el contrato de arrendamiento, podrá dar por terminado el mismo, caso en el cual le informará al arrendador con un mes de anticipación. 1.1.2. En caso de que el Consejo Superior de la Judicatura requiera realizar adecuaciones adicionales al inmueble, la entidad podrá ejecutarlas, previa aprobación por parte del arrendador, y las mismas podrán ser retiradas por la Entidad a la finalización del contrato. 1.1.3. En caso de que así se requiera, la entidad podrá asignar algunas áreas de los inmuebles arrendados para atender otras dependencias de la Rama Judicial.
3.2.4 Autorizaciones, permisos y Licencias Requeridos para la Ejecución del Objeto Contractual	N/A
3.2.5 Documentos técnicos para el desarrollo del proyecto	N/A
3.3 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA	
3.3.1 Obligaciones del Contratista	El arrendador se obliga a: 1. Mantener en el inmueble los bienes y usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del Consejo Superior de la Judicatura. 2. Librar al Consejo Superior de la Judicatura de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. 3. Otorgarle al Consejo Superior de la Judicatura un plazo de diez días hábiles (10) para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato. 4. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. 5. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble. 6. Realizar las reparaciones necesarias que surjan durante la ejecución del contrato de arrendamiento por el desgaste natural del mismo o las adecuaciones que sean prioritarias para el funcionamiento de las dependencias que se ubiquen en el inmueble, debidamente coordinadas con el supervisor del contrato, teniendo en cuenta procedimientos y horarios que apruebe el Consejo Superior de la Judicatura. (Artículo 1985 del Código Civil)

	7. Las demás obligaciones relacionadas con la naturaleza del contrato. NOTAS: • El personal que el arrendador ocupe en la ejecución del contrato no tendrá ninguna vinculación laboral, civil ni comercial con el Consejo Superior de la Judicatura. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo del arrendador. • La entrega del inmueble por parte de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial de Santa Marta a la terminación del contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado. • El Arrendador es una entidad independiente, y en consecuencia, no es el representante, agente o mandatario de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Santa Marta. El arrendador no tiene la facultad de hacer declaraciones, decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo. Parágrafo 1: COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN- Con la suscripción del contrato el CONTRATISTA se obliga a prestar apoyo a la acción del Estado Colombiano, para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas y en este contexto asume explícitamente entre otros, los siguientes compromisos, sin perjuicio de la obligación de cumplir la Ley Colombiana, especialmente la Ley 1474 de 2011. • No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligatorios a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando una situación así se presente el CONTRATISTA deberá informar inmediatamente su ocurrencia a la ENTIDAD y a las demás autoridades competentes. • No ofrecer ni dar dádivas o sobornos, y ninguna otra forma de halago o dádiva a ningún funcionario público en relación con su contrato. • No celebrar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en el presente proceso contractual.
3.3.2. Obligaciones del Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Ejecutiva de Administración Judicial	Además de los derechos y obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato, e Consejo Superior de la Judicatura se obliga a: 1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga. 2. Pagar el canon de arrendamiento, las cuotas de administración ordinarias y los servicios públicos, tales como energía, acueducto y teléfono, entre otros, a partir de la vigencia del contrato y en la forma pactada en el mismo. 3. Efectuar las reparaciones locativas necesarias durante la vigencia del contrato. 4. Permitir, en cualquier tiempo, las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad.

	5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor, quien resolverá y suscribirá las actas, y controlará los asuntos necesarios durante el desarrollo del contrato. 6. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador. 7. Restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. 8. Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato.
3.4 Modalidad de selección, justificación y fundamentos jurídicos.	El contrato que se pretende celebrar es un contrato de arrendamiento de inmueble. De conformidad con lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la ley 1150 de 2007, en armonía con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el proceso de contratación se realizará por la modalidad de contratación directa.
3.5 Valor Estimado del Contrato y Justificación del Mismo	El valor estimado del contrato es la suma de **VEINTITRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL CUARENTA Y DOS PESOS MCTE ($23.224.042.oo**) incluidos los impuestos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato. La suma anterior se obtiene del estudio de mercado. Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia *ESTUDIO DE MERCADO* *CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA* *Arrendar Una (1) Bodega de almacenamiento* *DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE SANTA MARTA* El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente contrato.
3.5.1 Certificado de disponibilidad Presupuestal)	El contrato será financiado con recursos del Presupuesto Nacional, correspondiente a la vigencia fiscal 2020 y vigencias futuras 2021, de la siguiente manera:
3.5.2 Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial	N/A
3.5.3 Forma de Pago del Contrato	La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial cancelará al arrendador el valor del contrato por mensualidades vencidas, previa presentación de la factura o cuenta de cobro y el cumplido expedido por el supervisor del contrato. Para los meses de marzo a agosto de 2021 la suma de $23.224.042.oo divido en las respectivas mensualidades y para los meses de marzo a agosto de 2021 la suma de $3.870.674.oo divididos en las respectivas mensualidades. En todo caso, los pagos estipulados en el presente punto se sujetarán a los recursos que la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda sitúe a

ITEM	DESCRIPCIÓN	Cantidad	VR. UNIT MENSUAL	IVA 19%	CANON MENSUAL 2021	VR. TOTAL DEL 01 DE MARZO AL 30 DE AGOSTO- 2021(180 DIAS)
1	Bodega	1	$ 3.252.667	$ 618.007	$ 3.870.674	$ 23.224.042
				$ 618.007	$ 3.870.674	$ 23.224.042

VIGENCIA ACTUAL 2020					
No.	**Fecha de expedición**	**Rubro**	**Unidad Ejecutora**	**Valor CDP**	**Valor a afectar**
9521	22/02/2020	A-02-02-02-007-002	08	$23.224.042.oo	$23.224.042.oo

	la Entidad.

3.6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

3.6.1. CAPACIDAD JURIDICA

Para este proceso los documentos que se exigirán serán los siguientes:

- Carta de presentación de la oferta suscrita por el proponente o representante legal del proponente.
- Paz y salvo de impuestos.
- Certificado de tradición del inmueble objeto de arrendamiento no mayor a tres (03) meses.
- Avalúo Comercial del inmueble.
- Copia de la cédula de ciudadanía, si el proponente es persona natural, y certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio, si es persona jurídica.
- Antecedentes judiciales, fiscales y disciplinarios.
- Certificación Cuenta Bancaria
- Formato de Beneficiario Cuenta
- Registro único tributario (RUT).
- Póliza de seguros que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado, la póliza debe indicar la obligación por parte del arrendador de mantener asegurado el inmueble mientras el Consejo Superior de la Judicatura esté disponiendo del mismo para su uso.
- Estar inscrito en la Plataforma SECOP II
- Presentar soporte de afiliación a Seguridad Social en calidad de cotizante, sobre el ingreso base de cotización establecido en el artículo 244 de la Ley 1955 de 2019 (aplica solo para contratos cuyo canon supere 1 SMMLV)

La Nación - Consejo Superior de la Judicatura consultará en las páginas web de la Contraloría General de la República, la Procuraduría General de la Nación, la Policía Nacional, los antecedentes fiscales, disciplinarios y el certificado de antecedentes judiciales de la persona que presente la propuesta o del representante legal de la persona jurídica que la presente. En el caso de consorcios o uniones temporales se realizarán las mismas verificaciones para cada uno de sus integrantes.

Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en la solicitud de la oferta.

3.6.2. EXPERIENCIA
No aplica

3.6.3 CAPACIDAD FINANCIERA
No aplica

3.6.4. CAPACIDAD ORGANIZACIONAL
No aplica

3.6.5. FACTORES DE EVALUACIÓN
No aplica

3.7 Análisis de riesgos y forma de mitigarlo.	De acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.6.1 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2 del Decreto 1082 de 2015 y con base en la metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborada por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la contratación.

TABLA 4 IDENTIFICACIÓN DE LOS RIESGOS

No.	CLASE	FUENTE	Etapa	TIPO	DESCRIPCIÓN (QUE PUEDE PASAR Y COMO PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORIA	¿A QUIÉN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO/CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO				¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?		PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISIÓN	
													PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA						¿CÓMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PERIODICIDAD ¿CUÁNTO?
1	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Variaciones en la Legislación Tributaria, Creación de nuevos impuestos.	Afecta el equilibrio contractual, aumento en de costos no contemplados en el contrato.	3	4	7	Riesgo Alto	Entidad y Arrendador	Los asume 50% el arrendador, 50% la Entidad.	3	2	5	Riesgo medio	Si		Área Administrativa	A partir de la suscripción del acta de inicio.	Durante la ejecución del contrato.	Presentación de la oferta por parte del contratista, incluyendo todas las tasas impositivas y previendo la ocurrencia del riesgo.	Durante la etapa de ejecución del contrato.

3.8 Garantías:	De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del presente decreto, no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos, En tal sentido, dadas las características del contrato (arrendamiento de bien inmueble), La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Santa Marta no considera pertinente solicitar garantías para la ejecución del respectivo contrato.	
3.9 Estampillas	**PAGO DE ESTAMPILLAS** De conformidad con lo señalado en la ordenanza de la Gobernación del Magdalena No. 074 del 06 de agosto de 2018, la entidad retendrá de los pagos efectuados al contratista el 2.0% sobre el valor del contrato antes de IVA por concepto de la estampilla pro Hospital Universitario.	
	Nombre:	JAIME RODRIGUEZ MURGAS
3.10 SUPERVISOR	Cargo:	COORDINADOR ADMINISTRATIVO
	Dependencia:	ÁREA ADMINISTRATIVA

3.10.1 Necesidad de contar con Interventoría cuando el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifiquen.	El presente proceso de selección de contratista no requiere de interventoría.
3.11 Plazo de Ejecución del Contrato	El plazo de ejecución del futuro contrato será de 180 días a partir del 1 de marzo de 2021 hasta el 31 de agosto de 2021, previa expedición del registro presupuestal.
3.12 Lugar de ejecución.	El contrato se ejecutará en Santa Marta – Magdalena.
3.13 Liquidación del Contrato	El presente contrato deberá ser liquidado dentro de los cuatro meses a partir de la fecha de terminación del mismo.
3.14 Sometimiento a un acuerdo comercial.	**N/A**
3.15 Constancia del cumplimiento del deber de análisis del sector por parte de las entidades estatales.	El Consejo Superior de la Judicatura, de acuerdo con las disposiciones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015 y con base a la metodología descrita en la guía elaborada por Colombia Compra Eficiente, para elaborar estudios del sector relativo al objeto del Proceso de Contratación; procede a su identificación. Ítem 3.5.2 del presente estudio.
FIRMA	
Funcionario que elaboró	**ORIGINAL FIRMADO** **ANA ISABEL SANJUANELO L.**
CARGO	**Asistente Administrativo grado 5**
Funcionario que autorizó	**ORIGINAL FIRMADO** **MANUEL VIVES NOGUERA**
CARGO	**Director Ejecutivo Seccional**