Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Rama Judicial del Poder Público**

**Consejo Superior de la Judicatura**

**Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial**

**Valledupar - Cesar**

**CLASE DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO**

**PROCESO DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA Nº CD-VA- 028 -2022**

| **I PARTES CONTRATANTES** | |
|---|---|
| **ORDENADOR DEL GASTO/ DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMÓN JUDICIAL** | CARLOS MANUEL ECHEVERRI CUELLO, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 77.027.480 expedida en Valledupar- Cesar, quien obra en nombre y representación de la NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VALLEDUPAR, con Nit. 800.165.854-3 actuando en su calidad Director Ejecutivo Seccional, nombrado mediante Resolución Nº 1390 del 18 de agosto de 2021 y Acta de posesión de fecha 09 de septiembre de 2021, facultado para contratar, según lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 103 de la Ley 270 de 1996. |
| **CONTRATISTA** | INVERSIONES DEL GUATAPURI JW S.A.S |
| **NIT/CÉDULA** | NIT. 900479115-1 |
| **REPRESENTANTE LEGAL** | Walter Fernando Ramírez Ramírez C.C. 98.512.251 |
| **DATOS DE CONSTITUCION** | N/A |
| **DIRECCION** | Cra. 7 No 16-34 Valledupar |
| **TELEFONO** | 5720153 - 3117208618 |
| **CORREO ELECTRONICO** | santomalowr@hotmail.com |

| **II ANTECEDENTES PRECONTRACTUALES** | |
|---|---|
| **ESTUDIOS PREVIOS** | Los estudios previos fueron elaborados por el profesional Universitario Grado 9 del Área Administrativa y Financiera. |

**CONSIDERACIONES**

1.La administración de justicia es la parte de la función pública que cumple el Estado encargada por la Constitución Política y la Ley de hacer efectivos los derechos, obligaciones, garantías y libertades consagrados en ellas, con el fin de realizar la convivencia social y lograr y mantener la concordia nacional; en ese contexto, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial de Valledupar y las Direcciones Seccionales de Administración Judicial son las encargadas de administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización.2.La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, en virtud del Artículo 103 de la Ley 270 de 1996, tiene entre sus funciones la de "*Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización* ", así como: "*Suscribir en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse,* (...) ", para ello, requiere poner en marcha toda la logística necesaria tendiente a que su misión principal se lleve a cabo de manera eficaz y oportuna.3. En este sentido, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, en cumplimiento de sus funciones debe garantizar de manera oportuna y eficaz, las condiciones adecuadas para la eficiente prestación

PCSJA22-11976 del 28 de julio de 2022, determinó, la creación de despachos y cargos de carácter permanente en la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, determinando para la ciudad de Valledupar: ***ARTÍCULO 5°. Creación de juzgados administrativos.*** *Crear a partir del primero (1°) de agosto de 2022, los juzgados administrativos que se enuncian a continuación: (...) b. Un juzgado administrativo en Valledupar, Distrito Judicial Administrativo del Cesar, conformado por un cargo de juez, un cargo de secretario, un cargo de profesional universitario grado 16, dos (2) cargos de sustanciador y un cargo de citador grado 03, el cual se denominará Juzgado 009 Administrativo de Valledupar.* 12. El inmueble contratado actualmente para el funcionamiento de los juzgados administrativos solo contempla espacios para 8 juzgados, razón por lo cual es menester que el nuevo contrato que se suscriba incluya nuevos espacios que permitan el funcionamiento del Juzgado 009 Administrativo de Valledupar, de reciente creación. 13. El nuevo contrato de arrendamiento que se suscriba no podrá superar el 31 de octubre de 2023. 14. En el marco del Plan de Austeridad del Gasto 2022, para la elección del inmueble a arrendar tendrán en cuenta las siguientes consideraciones: Decreto 397 del 17 de marzo de 2022, Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2021 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, Artículo 5, literal c: *"El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo -SGSST."* DIRECTIVA PRESIDENCIAL No. 015, del 17 de junio de 2021, sobre AUSTERIDAD EN ARRENDAMIENTO Y COMODATO DE BIENES INMUEBLES: *"1. ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES. 1.1. Se deberá limitar la suscripción de nuevos contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, a aquellos inmuebles que sean indispensables para el funcionamiento del servicio público y la realización de sus actividades. 1.2. Para nuevos contratos o ampliación de plazo de los vigentes, se debe considerar, en el marco de los análisis y condiciones previstas en el ordenamiento jurídico para el arrendamiento de inmuebles, una evaluación que permita determinar la necesidad del contrato o su ampliación, de acuerdo con el funcionamiento y operación de las áreas de cada entidad. Dicha evaluación debe contar con alternativas técnicas y financieras frente a los costos de arrendamiento y de reubicación, priorizando la reducción de cánones.".* De igual forma, lo contenido en el Memorando DEAJIFM21-453, para tener en cuenta al momento de realizar procesos de contratación para el arrendamiento de inmuebles al servicio de la Rama Judicial: *1. Los inmuebles que hayan de arrendarse ya deben poseer infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos. De manera preferente, deben contar también con infraestructura y equipos de red inalámbrica. 2. De manera preferente, estos inmuebles deben contar con red regulada de energía eléctrica para evitar daños ante variaciones de la corriente eléctrica. 3. De igual manera, se debe preferir edificaciones que ya cuenten con infraestructura de continuidad de energía eléctrica (Planta eléctrica, UPS); de lo contrario no puede haber funcionamiento de la infraestructura tecnológica en caso de interrupciones de energía.* 15. La edificación a ocupar debe contar con espacio suficiente para ubicar algunos de los diferentes despachos de Rama Judicial que no se encuentran ubicados en el Palacio de Justicia de Valledupar tales como: los nueve (9) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias, archivo para cada despacho, baños; de ser un edificio debe contar con mínimo un ascensor y rampa de acceso para personas con movilidad reducida, zona de parqueadero, espacio para mínimo 4 salas de audiencia, cocinetas por piso, área de labores por piso, batería de baños por piso para hombres y mujeres, área de circulación, pasillos de conexión, escaleras según norma. 16. El área mínima requerida sin incluir zonas sociales, compartidas y de circulación es de 812 mt2, según cálculo realizado tomando como referencia el "*Manual de Estandarización de Espacios de Trabajo para Entidades del Estado*", elaborado por la Agencia nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas en el año 2018, así como los espacios mínimos requeridos atendiendo despachos y salas tipo, tal como se detallará debidamente en los estudios previos. 17. Como se ha mencionado, el inmueble actualmente arrendado es el Edificio Torre Premium, ubicado en la calle 14 No. 14-09 de la ciudad de Valledupar, específicamente los pisos 3,4, 5 y las oficinas 202 y 204 del piso 2. Este inmueble cumple con los requerimientos mínimos señalados y, previo a tomarlo en arriendo, se contó con concepto técnico favorable de la Unidad de Infraestructura Física de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial. 18. No obstante, a raíz de la creación del Juzgado 009 Administrativo de Valledupar, la entidad requiere ampliar el espacio contratado hasta la fecha, para lo cual el

contratista ofreció, adicional a lo contratado actualmente, dos oficinas en el primer piso y dos en el segundo piso, por el mismo valor unitario de cada despacho. 19. El inmueble cuenta con espacios de oficina, batería de baños para hombre y mujeres en pisos, parqueadero privado en el sótano y bahías de parqueadero en el exterior, planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor, servicio de portería, cámaras de seguridad y alarmas internas y cableado estructurado; además el edificio provee a todas las oficinas aires acondicionados con su respectivo mantenimiento mensual y reparaciones cuando ello lo ameriten, por cuenta y riesgo del propietario. Esta edificación cuenta además con cinco pisos, y está ubicada al frente del Palacio de Justicia de Valledupar, sector céntrico de la ciudad, con un área de 1.564 mts2, **de los cuales se ofertan 920 m2 correspondientes a dos oficinas del piso 1, las oficinas 202, 203 y 204 del piso 2, así como todas las áreas y oficinas de los pisos 3, 4 y 5 para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar**, con cinco salas de audiencias. 20. Dado que el actual contrato de arrendamiento del inmueble, donde funcionan los despachos mencionados, termina el próximo 31 de octubre, es necesario determinar la opción más viable para garantizar espacios adecuados para la prestación del servicio. 21. Para ello, la entidad realizó un estudio del sector inmobiliario a fin de establecer si existen en la zona céntrica del municipio de Valledupar, un inmueble que, adicional al que actualmente se ocupa, cumpla con las características y condiciones técnicas mínimas requeridas para ser tomado en arrendamiento y que resulte más beneficioso a la entidad en términos económicos y de comodidad de los funcionarios que ahí laboren. 22. Para analizar el mercado y encontrar posibles nuevos oferentes que mejoren las condiciones físicas y económicas actuales de los inmuebles donde laboran los Juzgados, oficinas y dependencias de la entidad en la ciudad de Valledupar y, para el presente caso, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos del Circuito de Valledupar, se realizaron invitaciones para cotizar el valor del metro cuadrado a diferentes inmobiliarias, inversionistas y personas propietarias y/o con inmuebles a cargo en la ciudad. 23. La entidad envió solicitud de cotización a trece (13) empresas, Ricardo Alfonso Castro Lopez, Inmobiliaria Donde Vivir, Inmobiliaria Marbal SAS, Inmobiliaria Valledupar, Arrendaventas Ltda., Arazi Gestión Inmobiliaria, AVC Inmobiliaria, Construvid Ltda, Inmobiliaria HABITAT, Apolo Group Inmobiliaria, inmobiliaria Diamon, El Portal Negocios Inmobiliarios SAS, Inmobiliaria Viva Bien S.A, Inmobiliaria Murgas Arzuaga, Inmobiliaria Viva. 24. En cuanto a la opción más favorable para la entidad y considerando las restricciones presupuestales, el Plan de Austeridad del Gasto (Decreto 371 del 8 de abril de 2021) y la Directiva presidencial sobre austeridad del gasto (Directiva Presidencial No. 015 de 2021) y en especial sobre arrendamiento de bienes inmuebles, así como las recomendaciones de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial (Memorando DEAJIFM21-453), tenemos que la mejor alternativa es continuar en el inmueble actual. 25. Lo anterior, teniendo en cuenta que el mismo ya posee la infraestructura de red de datos (puntos de datos, centro de datos y cableados) suficiente para la interconexión de los equipos tecnológicos, cuenta también con red regulada de energía eléctrica que evita daños ante variaciones de la corriente eléctrica y cuenta así mismo con infraestructura de continuidad de energía eléctrica (Planta eléctrica) que garantiza la continuidad en la prestación del servicio ante cortes en el fluido eléctrico por parte de la empresa comercializadora (AFINIA). 26. Adicionalmente, al considerar las inversiones que la entidad ha realizado en la sede actual y las que se requerirían en caso de acceder a una de estas dos ofertas inmobiliarias, como la instalación de las salas de audiencias (mobiliario, cableado, sistema de audio y video), así como las inversiones en la adecuación del cableado estructurado, el servicio de vigilancia y seguridad privada en razón de la ubicación del inmueble (Frente al Palacio de Justicia), se tiene que los inmuebles ofertados por Arrendaventas Ltda., no ofrecen ventajas ni mejoras significativas que justifiquen el cambio de sede para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar. 27. De igual forma, debe considerarse lo planteado en el marco del Sistema Integrado de Gestión de la Calidad y el Medio Ambiente -SIGCMA-, en el sentido de la necesidad de que el Tribunal Administrativo y los Juzgados Administrativos, se encuentren integrados en un mismo espacio, para una mejor interacción del sistema. Si bien actualmente no se cumple esta integración a cabalidad, no existe ningún otro inmueble (diferente al actual) que cumpla con las especificaciones y características técnicas mínimas y que esté más cerca al Palacio de Justicia y, por ende, brinde mayor integración de las instancias. 28. Así mismo, por las condiciones del mercado y del sector, es evidente que por la ubicación del inmueble, frente al Palacio de Justicia, sobre dos de las avenidas principales de la ciudad, calle 14 y carrera 14-, los excelentes acabados, espacios, metros cuadrados, áreas comunes y demás aspectos, se encuentra dentro de un precio justificado, tratándose de un edificio de 5 pisos, parqueadero privado en el sótano y bahías de parqueadero en

el exterior, planta eléctrica para suministro de energía en áreas comunes y ascensor; servicio de portería, cámaras de seguridad y alarmas internas. 30. Adicionalmente, el edificio provee a todas las oficinas aires acondicionados con su respectivo mantenimiento mensual y reparaciones cuando ello lo ameriten, a costas del contratista, entre otros; igualmente, el propietario ha realizado ajustes al edificio según los requerimientos que le ha realizado la entidad, lo que hace que, a la fecha, sea la mejor opción y oferta para arrendar. 30. Como se ha mencionado, en la actualidad la entidad ocupa en arriendo el inmueble ubicado en la calle 14 N° 14-09, edificio Torre Premium, el cual satisface las necesidades de espacio y acondicionamiento que se requiere para el funcionamiento de los nueve (9) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias, archivos y demás espacios útiles, para el desarrollo de la actividad judicial de 54 servidores judiciales vinculados a la Rama Judicial del Cesar, así como judicantes y estudiantes de consultorio jurídico. 31. Por lo anterior y con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento de las oficinas y despachos judiciales pertenecientes al Circuito Judicial de Valledupar, se arrendará el mismo inmueble, ubicado en la calle 14 No. 14-09, edificio Torre Premium, propiedad del Inversiones Guatapurí S.A.S, que es administrado por el Señor Walter Fernando Ramírez Ramírez. 32. La propuesta económica realizada por el señor Walter Fernando Ramírez Ramírez, quien administra el Edificio Torre Premium, incluye el componente de canon de arrendamiento y administración por mensualidad de $41.545.128,00 para la vigencia 2022 y un valor mensual de $43.331.569 para el año 2023 (incremento del 4,3%), incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley. 33. La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar cuenta con disponibilidad presupuestal para atender dicho gasto durante la vigencia 2022, según los siguientes certificados de disponibilidad presupuestal expedidos por el Área Administrativa y Financiera de la Dirección Seccional, así: Unidad 08: 16522 de fecha 31 de mayo de 2022, por valor de $ 412.123.976. 34. Así mismo, autorización de vigencias futuras 2023, según Memorandos DEAJPLO22-218, DEAJPLM22-383 y DEAJPLM22-421 del 16, 22 y 29 de septiembre de 2022, por medio del cual el director de la Unidad de Planeación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial informa del cupo autorizado para comprometer vigencias futuras del año 2023. Los tres memorandos indican el mismo valor autorizado en el rubro A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, así:

| Unidad Ejecutora | Memorando DEAJPLO22-218 | Memorando DEAJPLO22-383 | Memorando DEAJPLO22-421 |
|---|---|---|---|
| Unidad 02 | $296.075.030 | $296.075.030 | $296.075.030 |
| Unidad 08 | $2.149.226.510 | $2.149.226.510 | $2.149.226.510 |
| Unidad 09 | $203.385.000 | $203.385.000 | $203.385.000 |

Así las cosas, y teniendo en cuenta las razones expuestas en líneas anteriores, la Junta de Contratación y el Comité Estructurador y Evaluador de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, mediante acta No 086 del 18 de octubre de 2022, recomendó al Director Ejecutivo Seccional que se adelante la contratación del inmueble mencionado, desde el 1 de noviembre de 2022 para dar continuidad al servicio, en el mismo inmueble que actualmente viene funcionando. 35. La necesidad que la entidad pretende satisfacer se enmarca en cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial y responde a políticas de eficiencia y eficacia de la entidad garantizando el ejercicio eficaz, oportuno y accesible a la administración de justicia, en condiciones de seguridad para los servidores judiciales y usuarios. 36. La presente contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, Secop II. 37. En razón de lo expuesto, y teniendo en cuenta que existe la necesidad de arrendar un inmueble para el funcionamiento de los nueve (9) Juzgados Administrativos de Valledupar y sus respectivas salas de audiencias, se hace necesario suscribir contrato a partir del 1 de noviembre de 2022.

| | | |
|---|---|---|
| **ACTO DE AUTORIZACION** | ACUERDO | 79 del 19 de octubre de 2022. |
| **ACTO DE APERTURA** | N/A | |

<table>
<tr><td>RESOLUCION DE ADJUDICACION/JUSTIFICACION DE LA CONTRATACION</td><td>Resolución DESAJVAR22-1847 del 26 de octubre de 2022</td></tr>
<tr><td>SUPERVISION</td><td>La supervisión del presente contrato será ejercida por el Profesional Universitario Grado 09- del área Administrativa y Financiera, de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, para lo cual debe atender lo dispuesto por el manual de contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, sus actualizaciones y la Resolución No DESAJVAR17-1201 de septiembre 29 de 2017 y las normas sobre la materia.</td></tr>
<tr><td>APOYO A LA SUPERVISION</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td>CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL</td><td>La contratación, cuenta con los Certificados de Disponibilidad Presupuestal:
<table>
<tr><th colspan="5">VIGENCIA 2022</th></tr>
<tr><th>Unidad</th><th>No. CDP</th><th>Fecha</th><th>Valor por comprometer del CDP</th><th>Valor a afectar</th></tr>
<tr><td>Unidad 08 Tribunales y Juzgados</td><td>16522</td><td>2022-05-31</td><td>$412.123.976</td><td>$83.090.256</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="5">VIGENCIA 2023</th></tr>
<tr><th>Unidad</th><th>No. CDP</th><th>Fecha</th><th>Valor por comprometer del CDP</th><th>Valor para afectar</th></tr>
<tr><td>Unidad 08 Tribunales y Juzgados</td><td>19522</td><td>2022-09-16</td><td>$2.149.226.510</td><td>$411.649.906</td></tr>
</table>
Nota: la cuenta bancaria reportada por el contratista es la cuenta corriente No. 061236178 Banco BBVA</td></tr>
<tr><td colspan="2">II ESTIPULACIONES CONTRACTUALES</td></tr>
<tr><td>1.OBJETO</td><td>Contratar en nombre de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, el arrendamiento de las oficinas del Edificio Torre Premium ubicado en la calle 14 No.14-09 de la ciudad de Valledupar, para el funcionamiento de los Juzgados Administrativos de Valledupar</td></tr>
<tr><td>2.VALOR</td><td>El valor estimado del contrato es la suma de CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS ($494.740.162).<br><br>La suma anterior será cancelada por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial en moneda legal colombiana, por mensualidades vencidas, a razón de CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS ($$41.545.128) para la vigencia 2022, y la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | Y NUEVE PESOS ($43.331.569) para la vigencia 2022, incluidos los impuestos, tasas y contribuciones de ley.<br><br>La suma anterior es la propuesta final del arrendador. |
| **3.FORMA DE PAGO** | La Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar cancelará al arrendador el valor del contrato por mensualidades vencidas, previa presentación de la factura o cuenta de cobro, certificado o soporte de pago al Sistema General de Seguridad Social, cuando el valor del canon de arrendamiento sea igual o superior a un salario mínimo mensual legal vigente, y el cumplido expedido por el supervisor del contrato.<br><br>Adicionalmente, el contratista, deberá acreditar cada vez que solicite el pago, que se encuentra al día con los pagos al sistema integral de seguridad social.<br><br>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 y Crédito Público sitúe a la Entidad. |
| **4.PLAZO DE EJECUCION** | El término de duración del contrato será de once (11) meses y quince (15) días, comprendidos entre el 1 de noviembre de 2022 y hasta el 15 de octubre de 2023, previa expedición del registro presupuestal y la suscripción del acta de inicio.<br><br>El lugar de ejecución del contrato será en la ciudad de Valledupar, en la dirección a saber: Calle 14 N° 14-09, edificio Torre Premium. |
| **4.1 ACTA DE INICIO** | SI X NO |
| **5. LIQUIDACION** | Procede liquidación SI X NO |
| **6.GARANTIAS** | De conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 en el "*2.2.1.2.1.4.5. 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 Seccional de Administración Judicial de Valledupar, no considera pertinente solicitar garantías para la ejecución del respectivo contrato, conforme a la matriz anexa ya que los riesgos son bajos.<br><br>Sin embargo, La Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar, atendiendo los lineamientos establecidos en la circular DEAJC17-60 del 04 de agosto de 2017, exigirá que el inmueble se encuentre asegurado durante el término que el Consejo Superior de la Judicatura-Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar, tenga el inmueble en arriendo. |
| **7. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA.** | El arrendador se obliga a:<br>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 de la Nación- Consejo Superior de la Judicatura. |

| | |
|---|---|
| | 2. Librar a la Nación- Consejo Superior de la Judicatura de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.<br><br>3. Otorgarle a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato.<br><br>4. Presentar oportunamente la factura del mes vencido correspondiente, junto con el certificado de pago al Sistema General de Seguridad Social del propietario.<br><br>5. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble, cuando haya lugar.<br><br>6. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día.<br><br>7. 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 la Nación- Consejo Superior de la Judicatura.<br><br>8. Mantener el inmueble amparado con póliza de seguros durante toda la vigencia del contrato.<br><br>9. Las demás obligaciones relacionadas con la naturaleza del contrato.<br><br>NOTA 1: El personal que el arrendador ocupe en la ejecución del contrato no tendrá ninguna vinculación laboral, civil ni comercial con la Nación-Consejo Superior de la Judicatura. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo del arrendador.<br><br>NOTA 2. 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:<br><br>1. No ofrecer ni dar dádivas o sobornos, y ninguna otra forma de halago o dádiva a ningún funcionario público en relación con su contrato.<br>2. No celebrar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en el presente proceso contractual. |

**OBLIGACIONES EN MATERIA AMBIENTAL**

De conformidad con el Sistema Integrado Gestión y Control de la Calidad y del Medio Ambiente – SIGCMA, se deberán cumplir con las siguientes obligaciones ambientales:

1) En el desarrollo de actividades en las instalaciones de la Rama Judicial, deberán realizar la adopción e implementación del Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial adoptado por el acuerdo PSAA14-10160 de junio de 2014.

De forma especial, todas las actuaciones del contratista deberán adecuarse a lo estipulado en la matriz de requisitos ambientales para adquisiciones y servicios de la Rama Judicial, en especial de las actividades de Alquiler y arrendamiento de inmuebles:

| Actividad | Bienes y/o Servicios | Aspectos Ambientales | Requisitos |
|---|---|---|---|
| Alquiler y arrendamiento | Inmuebles | Consumo de agua<br>Consumo de energía<br>Generación de residuos aprovechables y no aprovechables<br>Generación de residuos peligrosos | **1.** Garantizar que los muros internos y techos de los predios sean de colores claros preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural.<br>**2.** Garantizar que los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, cuenten con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso<br>**3.** Garantizar que en las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) sean independientes en cada área donde existán puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas.<br>**4.** Garantizar que los sistemas de iluminación sean ahorradores (de alta eficiencia) "Bombillas o lámparas ahorradoras" dando cumplimiento al Decreto 2331 de 2007, Decreto 895 de 2008 y a la Resolución 180606 del 28 de abril de 2008 emitida por el Ministerio de Minas y Energía.<br>**5.** Garantizar que los circuitos de iluminación sean independientes y sectorizados con el fin que los funcionarios, contratistas y participantes utilicen la iluminación requerida en los puestos de trabajo o actividades dentro de la unidad operativa<br>**6.** Garantizar que el cuarto de almacenamiento de residuos sólidos de |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | cumplimiento a los parámetros establecidos para los sistemas de recolección de conformidad al decreto 2981 de 2013, teniendo así un espacio de uso independiente para la Entidad en el cual se pueda controlar la entrada y salida del personal de aseo y/o recuperador de oficio de la Secretaria Distrital de Integración Social.<br><br>**7.** Garantizar la implementación de ciclo parqueaderos dando cumplimiento al Acuerdo Distrital 236 de 2006 "Por el cual se adecuan ciclo parqueos en las instituciones públicas que prestan atención al público en el Distrito Capital", conforme al cual "Las entidades públicas del Distrito Capital deberán acondicionar un espacio en sus parqueaderos que ofrezca seguridad para parquear bicicletas, de acuerdo a los recursos disponibles y a la capacidad instalada".<br><br>**8.** Garantizar el uso de las áreas comunes para el desarrollo de actividades relacionadas con la(s) actividad(es) ambiental(es) establecida(s) por la Rama Judicial. |

## III ESTIPULACIONES CONTRACTUALES

PARAGRAFO 1: En caso de que la Nación-Consejo Superior de la Judicatura Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar, no requiera continuar con el arrendamiento del inmueble, antes del vencimiento del término establecido en el contrato de arrendamiento, podrá dar por terminado el mismo, sin lugar a ninguna indemnización, caso en el cual deberá informar al arrendador con un mes de anticipación.

PARAGRAFO 2: En caso de que la Nación-Consejo Superior de la Judicatura Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar 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.

| | |
|---|---|
| **8.OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA** | Dar cumplimiento a todas las obligaciones del sistema de salud, riesgos laborales y pensiones derivadas de la ejecución del contrato cuando a ello hubiere lugar. |
| **9.DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO** | Hacen parte del presente contrato, todas las actuaciones y documentos surtidos y expedidos, respectivamente en las etapas precontractual, contractual en la liquidación del mismo cuando haya lugar a ello y en la etapa postcontractual, por tanto, tienen fuerza vinculante. |

| IV ESTIPULACIONES CONTRACTUALES ADICIONALES | |
|---|---|
| **10. ESTIPULACIONES CONTRACTUALES ADICIONALES** | Se aplican y hacen parte del presente contrato y por tanto tienen fuerza vinculante las estipulaciones consignadas en el Estudio previo, la propuesta presentada, los documentos publicados en el sistema electrónico de contratación SECOP y la información contenida en el anverso de este documento, o en anexo al mismo según corresponda en consideración a su naturaleza y régimen legal excepto la estipulación 24. |

En constancia se firma en la ciudad de Valledupar Cesar a los veintiséis (26) días del mes de octubre de 2022.

| | |
|---|---|
| CARLOS MANUEL ECHEVERRI CUELLO<br>Director Ejecutivo Seccional de Administración Judicial Valledupar | WALTER FERNANDO RAMIREZ RAMIREZ<br>R/L INVERSIONES GUATAPURI JW S A.S<br>Contratista |
| Proyectó: kelly Johanna Gutierrez Ustariz | Revisó: Kishay Merellys Trespalacios Rodriguez<br>Coordinadora Área Asistencia Legal |

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Rama Judicial del Poder Público**

**Consejo Superior de la Judicatura**

**Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial**

**Valledupar - Cesar**

**CLASE DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO**

**PROCESO DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA Nº CD-VA – 028-2022**

11) EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL: El presente contrato no genera relación laboral, en consecuencia, EL CONTRATISTA actúa de manera independiente y con total autonomía técnica y administrativa, sin ningún tipo de subordinación con el CONSEJO SUPERIOR DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE VALLEDUPAR, por lo tanto, no da lugar a reconocimiento y pago de prestaciones sociales, y sólo tendrá derecho a los pagos expresamente convenidos en el presente contrato. 12) OBLIGACIONES DEL CONSEJO SUPERIOR DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE VALLEDUPAR: Además de los derechos y obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato, el CONSEJO SUPERIOR-SUPERIOR DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VALLEDUPAR, se obliga: a) Pagar en la forma establecida en la cláusula forma de pago las facturas presentadas por el CONTRATISTA, realizando los respectivos descuentos de impuestos y contribuciones a que haya lugar de conformidad con la normatividad legal vigente. b) Cumplir y hacer cumplir las condiciones previstas en los estudios previos, así como las convenidas en el presente contrato y en los documentos que de este forman parte. c) Ejercer la supervisión sobre el adecuado cumplimiento y ejecución de las obligaciones objeto del contrato a través del supervisor designado. d) Impartir al contratista, a través del supervisor asignado las instrucciones necesarias para la correcta ejecución del contrato.13) INDEMNIDAD DEL CONSEJO SUPERIOR DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE VALLEDUPAR: El CONTRATISTA mantendrá indemne al CONSEJO SUPERIOR DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE VALLEDUPAR CESAR contra todo reclamo, demanda, acción legal, y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas, o a propiedades de terrenos ocasionados por el Contratista o su personal, durante la ejecución del objeto de este contrato. 14) GARANTÍA LEGAL: El CONTRATISTA se obliga a responder por la calidad, idoneidad, seguridad, el buen estado y funcionamiento del bien, La Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar Cesar, atendiendo los lineamientos establecidos en la circular DEAJC17-60 del 04 de agosto de 2017, exigirá que el inmueble se encuentre asegurado durante el término que el Consejo Superior de la Judicatura-Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar, tenga el inmueble en arriendo. 15) PENAL PECUNIARIA: Las partes pactan como sanción pecuniaria, entendida como la tasación anticipada de los perjuicios, el equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato, en caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales a cargo del Contratista - Arrendador, sin que lo anterior sea óbice para que se impongan las multas a que haya lugar y/o reclamaciones por los perjuicios ocasionados. 16) MULTAS: Las partes acuerdan que en caso de retardo o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato y en sus anexos, se causará a favor del CONSEJO SUPERIOR DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE VALLEDUPAR una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor del contrato para cada día de atraso en el cumplimiento de sus obligaciones, sin que el valor total de ellas exceda el diez por ciento (10%) del valor total del mismo. 17) APLICACIÓN DE LAS MULTAS Y DE LA CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: El valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria se hará efectiva directamente por la DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VALLEDUPAR descontando el valor de los pagos que ésta deba efectuar al Contratista, si ello fuere posible, o haciendo efectiva la garantía con cargo al amparo de cumplimiento, o acudiendo al cobro ejecutivo; previa a la adopción de la decisión de imposición de la multa o de la cláusula penal pecuniaria, se realizará una audiencia con el Contratista. 18) CLAUSULAS EXCEPCIONALES: En caso incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en el presente contrato

se aplicarán las cláusulas excepcionales de modificación, terminación e interpretación unilaterales. Así como la de caducidad en los términos previstos en la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes. 19) CADUCIDADES ESPECIALES: LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VALLEDUPAR podrá declarar la caducidad del contrato en los eventos previstos en el art.25 de la Ley 40 de 1993 y demás normas concordantes. 20) CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN: El Contratista no podrá ceder ni subcontratar este contrato, sin el consentimiento previo y escrito de la DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VALLEDUPAR pudiendo ésta negar la autorización de la cesión o de la subcontratación del contrato. 21) LIQUIDACIÓN: En el evento de proceder, terminada la ejecución del contrato se deberá efectuar la liquidación del mismo, conforme a lo ordenado por los artículos 60 de la Ley 80 de 1993, 11 de la Ley 1150 de 2007 y Decreto 0019 de 2012, o las que las complementen, modifiquen o sustituyan. 22) INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: El Contratista declara bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la firma del presente contrato, que no se halla incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o prohibiciones o conflictos de interés, establecidas en la Constitución Política, en la ley, y en especial las previstas en los arts. 80 y 90 de la Ley 80 de 1993, art 60 de la Ley 610 de 2000 y arts. 1, 2, 3, 4, 5,84 y 90 de la Ley 1474 de 2011. 23) CERTIFICADO DE ANTECEDENTES FISCALES: En virtud del artículo 60 de la Ley 610 de 2000, el CONTRATISTA declara bajo la gravedad de juramento que no ha sido sancionado por la Contraloría con juicio de responsabilidad fiscal en su contra. 24) DERECHO DE AUTOR: EL CONSEJO SUPERIOR DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE VALLEDUPAR para efectos de establecer los derechos patrimoniales de autor, dará aplicación a lo establecido en el artículo 183 de la Ley 23 de 1982, modificado por el artículo 30 de la Ley 1450 de 2011, en la Decisión Andina 351 de 1993, y en las que las complemente, modifiquen o sustituyan. En el sentido que el CONTRATISTA es el titular originario de los derechos morales en desarrollo y ejecución del presente contrato, los cuales le serán plenamente reconocidos. En relación con los derechos patrimoniales sobre los productos del contrato estos pertenecerán al CONSEJO SUPERIOR DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE VALLEDUPAR. PARÁGRAFO: La difusión de los resultados, informes y documentos que surjan del desarrollo del presente contrato, en todo caso deberá ser autorizada por el CONSEJO SUPERIOR. 25) SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES PARAFISCALES: El contratista deja expresa constancia y acredita estar al día en el pago de los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social, en los términos de la Ley 789 de 2002 concordante con el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. 26) PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCION: El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de la parte contratante. Para su ejecución se requerirá del certificado de registro presupuestal y aprobación de la garantía si a ello hay lugar.27) CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN: El CONTRATISTA guardará confidencialidad sobre la información que obtenga del CONSEJO SUPERIOR DIRECCION SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE VALLEDUPAR en desarrollo del objeto contractual. 28) SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: Las partes en aras de solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas en la ejecución del contrato, acudirán a los mecanismos de solución previstos en la ley, tales como la conciliación, amigable composición y transacción. 29) GASTOS E IMPUESTOS: Serán por cuenta del CONTRATISTA todos los gastos e impuestos, tasas y contribuciones derivados de la celebración del contrato, así como el valor de la prima de la garantía y sus modificaciones, entre otros. 30) RÉGIMEN LEGAL: Este contrato se regirá por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, decreto 1510 de 2007 y demás normas reglamentarias, o las que las complementen, modifiquen o sustituyan. 31) PROTECCION AL AMBIENTE: el CONTRATISTA se compromete a cumplir con las normas de carácter ambiental, que apliquen al objeto y obligaciones del presente contrato 32) DOMICILIIO: Para todos los efectos legales se fija como domicilio la ciudad de Valledupar-Cesar.