Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar

ANEXO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
PROCESO DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA No. CD-VA-26-2024

I. PARTES CONTRATANTES

ORDENADOR DEL GASTO/ DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMON 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 SAS
NIT	900479115-1
REPRESENTANTE LEGAL	Walter Fernando Ramírez Ramírez
CEDULA DE CIUDADANIA	98.512.251
DIRECCION	CALLE 14 # 14-09
TELEFONO	3117208698
CORREO ELECTRONICO	santomalowr@hotmail.com

II. ANTECEDENTES PRECONTRACTUALES

ESTUDIOS PREVIOS	Los estudios previos fueron elaborados por la Abogada profesional Universitario G9 del área administrativa y financiera

CONSIDERACIONES

1. 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. 2. Que la entidad no cuenta con espacio en las sedes propias para albergar los despachos administrativos referidos en el estudio previo. 3. Que por lo anterior se requiere arrendar un inmueble para garantizar el servicio de justicia, evidenciándose que el inmueble ubicado en la calle 14 # 14 – 09 edificio torre premium, cuenta con espacios requeridos para el funcionamiento de despachos judiciales. (920 Mt2). 4. Que además de lo anterior, para la escogencia del inmueble se tuvo en cuenta lo indicado en el Memorando DEAJIFM21-453. 5. Así las cosas, de acuerdo con lo indicado en el estudio previo que integra el expediente electrónico, el Comité Estructurador y Evaluador de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, recomienda al suscrito director ejecutivo Seccional que se adelante la contratación del inmueble mencionado. 6. La necesidad que la entidad pretende satisfacer se enmarca en cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2023-2026 y responde a políticas de eficiencia y eficacia de la entidad garantizando el ejercicio eficaz, oportuno y accesible a la administración de justicia. 7. La presente contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, debidamente publicado en SECOP II.

AUTORIZACION CSJ	N/A
ACTO DE APERTURA	N/A
RESOLUCION DE ADJUDICACION/JUSTIFICACION DE LA CONTRATACION	DESAJVAR24-2267 de noviembre 28 de 2024
SUPERVISION	La supervisión del presente contrato será ejercida por la profesional Universitario grado 9 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.
APOYO A LA SUPERVISION	N/A
CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	La contratación, cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

VIGENCIA 2024				
Unidad	**CDP**	**Rubro**	**Valor CDP**	**Valor a afectar**
27-01-08-010	13624	SERVICIOS INMOBILIARIOS	$ 267.005.145	$50.018.072

	La vigencia 2025, será financiada de acuerdo a lo indicado en oficio DEAJPLO24-363 de vigencias futuras emitido por la DEAJ.
	Nota: La cuenta bancaria reportada por el contratista es la cuenta corriente No. 1306120100036178 de Bancolombia.
III. ESTIPULACIONES CONTRACTUALES	
1.OBJETO	CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VALLEDUPAR, EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS.
2.VALOR	El valor estimado del contrato es la suma de **QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MCTE ($550.198.792),** incluido los impuestos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato.
3.FORMA DE PAGO	La Dirección Seccional de Administración Judicial de Valledupar cancelará al arrendador el valor del contrato en (11) once pagos así: CINCUENTA MILLONES DIECIOCHO MIL SETENTA Y DOS PESOS MCTE ($50.018.072), correspondiente a 1 mes de la vigencia 2024 y la misma suma, correspondiente a 10 mensualidades vencidas en la vigencia 2025. 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 Y LUGAR DE EJECUCION	El término de duración del contrato será de **ONCE (11) MESES**, contados a partir de indicación de acta de inicio en la plataforma SECOP II, previa expedición de registro presupuestal y aprobación de las garantías exigidas. El lugar de ejecución del contrato será en la Calle 14 # 14-09 en Valledupar.
4.1 ACTA DE INICIO	SI NO **X**
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. 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 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 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. 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. 4. Presentar oportunamente la factura del mes vencido correspondiente, junto con el certificado de pago al Sistema General de Seguridad Social. 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. 6. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día.

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.

8. Mantener el inmueble amparado con póliza de seguros durante toda la vigencia del contrato.

9. Las demás obligaciones relacionadas con la naturaleza del contrato.

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.

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:

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.
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 Consumo de energía Generación de residuos aprovechables y no aprovechables 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. **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 **3**. Garantizar que en las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) sean independientes en cada área donde existan puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas. **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. **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 **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. **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". **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

IV. ESTIPULACIONES CONTRACTUALES ADICIONALES

8. 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. Para desocupar el inmueble se contará con un plazo de 15 días. **9.** 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. **10.** 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. **9.** 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, la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Valledupar, se obliga a: 1. Pagar al Contratista el valor del contrato y realizar los descuentos de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar de conformidad con la normatividad legal vigente. 2. Ejercer la supervisión sobre el adecuado cumplimiento y ejecución de las obligaciones objeto del presente Contrato, a través del servidor judicial que designe el Director Ejecutivo Seccional de Administración Judicial de Valledupar – Cesar. 3. Impartir a través del Supervisor designado, las instrucciones necesarias para la correcta ejecución del Contrato. 4. Suministrar oportunamente la información y el apoyo que requiera el Contratista, para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. 5. Verificar y dejar constancia, a través del supervisor del contrato, el cumplimiento de las obligaciones del Contratista con el personal que contrate o tenga de planta durante la ejecución del contrato frente a los aportes con el sistema de seguridad social integral, y parafiscales. 6. Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato. **10.** INDEMNIDAD DEL CONSEJO SUPERIOR DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE VALLEDUPAR: El CONTRATISTA mantendrá ileso 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. **11.** CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: Las partes pactan como sanción pecuniaria, entendida como la tasación anticipada de los perjuicios, el equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, que se considerará como pago parcial de los perjuicios que el CONSEJO SUPERIOR reciba en dichos casos. Esta suma podrá ser tomada de las cuentas que por cualquier concepto la DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VALLEDUPAR le adeude al CONTRATISTA; si esto no fuere posible se cobrará por jurisdicción coactiva. **12.** 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. **13.** 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 de acuerdo a lo establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. **14.** CLAUSULAS EXCEPCIONALES: Se entenderán pactadas por las partes las cláusulas de caducidad, terminación, modificación e interpretación unilaterales establecidas en los artículos 14 al 18 de la Ley 80 de 1993. **15.** 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. **16.** 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. **17.** 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. **18**. 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. **19**. 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. **20.** 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. **21.** PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCION: El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma electrónica de las partes. Para su ejecución el inicio de ejecución en la plataforma SECOP II previa expedición del certificado de registro presupuestal y aprobación de la garantía. **22.** 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. **23**. 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. **24**. 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. **25.** 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 1082 de 2015 y demás normas reglamentarias, o las que las complementen, modifiquen o sustituyan. **26.** PROTECCION AL AMBIENTE: el CONTRATISTA se compromete a cumplir con las normas de carácter ambiental, que apliquen al objeto y obligaciones del presente contrato. **27.** DOMICILIO: Para todos los efectos legales se fija como domicilio la ciudad de Valledupar-Cesar.

En constancia se firma en la ciudad de Valledupar Cesar, en la fecha en que se celebra el contrato de manera electrónica en el portal transaccional SECOP II.



Aprobó: CARLOS MANUEL ECHEVERRI CUELLO
DIRECTOR DESAJ VALLEDUPAR

Elaboró: Karen Liceth Guerra Mejía
Profesional Universitario DESAJ