1. DATOS GENERALES.		
Plan Anual de Adquisiciones	Versión y fecha	SECOP II.
Tipo de Presupuesto Asignado	Funcionamiento	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Anual de Adquisiciones	CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE RIOHACHA EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 11A No. 17-48 DEL MUNICIPIO DE FONSECA, DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.”	
Código BPIN No.	N.A.	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN.		
Fecha de elaboración del estudio previo	Septiembre de 2026.	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	Hermes Darío Celedón López	
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	**JUSTIFICACIÓN PARA LA ADICIÓN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. CO1.PCCNTR.8528261.** **OBJETO DEL CONTRATO** “CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE RIOHACHA EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 11A No. 17-48 DEL MUNICIPIO DE FONSECA, DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.” **JUSTIFICACION MODIFICATORIO No. 02.** La Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha suscribió el Contrato de Arrendamiento No. CO1.PCCNTR.8528261 el 31 de octubre de 2025, correspondiente al proceso CD-DR-18-2025, con AVITAR SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S. ZOMAC, identificada con NIT 901.839.871-9, por valor inicial de **ONCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($11.542.884)**, con plazo inicialmente previsto desde el 1 de noviembre de 2025 hasta el 30 de junio de 2026. Mediante la primera adición y prórroga, el contrato se extendió por tres (3) meses, del 1 de julio al 30 de septiembre de 2026, por CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($4.500.000), para un valor acumulado de **DIECISÉIS MILLONES CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($16.042.884).** El 21 de septiembre de 2026, fecha en la que se remitió la comunicación relativa a la segunda adición y prórroga, el contratista manifestó su aceptación de la modificación propuesta. Dicha aceptación constituye un antecedente de la presente justificación y deberá incorporarse al expediente contractual junto con el soporte de su comunicación. El Supervisor del Contrato, en su calidad de Profesional Universitario Grado 12 del Área Legal de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, presenta la presente justificación con el propósito de sustentar la necesidad y procedencia de la adición al Contrato de Arrendamiento No. CO1.PCCNTR.8528261, suscrito para garantizar el funcionamiento continuo de los despachos judiciales que operan en el municipio de Fonseca, departamento de La Guajira, pertenecientes al Distrito Judicial de Riohacha.

	Adicionalmente, se evidencia que una adición por un plazo superior al aquí propuesto superaría el límite previsto en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, disposición que establece que las adiciones en valor no podrán exceder el cincuenta por ciento (50 %) del valor inicial del contrato expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes, circunstancia que impide jurídicamente ampliar el contrato por un término mayor mediante esta modalidad. La presente adición contractual encuentra sustento en la necesidad de garantizar la continuidad en la prestación del servicio público de administración de justicia, función esencial del Estado cuya interrupción generaría una afectación directa al acceso efectivo de los ciudadanos a la administración de justicia y al normal funcionamiento de los despachos judiciales que operan en el inmueble objeto del contrato. La Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha no dispone de infraestructura física propia ni de espacios institucionales suficientes para reubicar los servidores judiciales y la sala de audiencias que actualmente funcionan en dicha sede, circunstancia que hace indispensable mantener la disponibilidad del inmueble mientras se adelantan las actuaciones administrativas requeridas para la contratación de la vigencia 2026-2027. En ese contexto, la modificación contractual propuesta responde a una necesidad objetiva, actual y debidamente acreditada, orientada exclusivamente a garantizar la continuidad del servicio, sin alterar la naturaleza del objeto contratado ni modificar las condiciones esenciales del negocio jurídico inicialmente celebrado. Así mismo, la adición resulta compatible con los principios de planeación, economía, eficiencia, responsabilidad y prevalencia del interés general que orientan la contratación estatal, toda vez que permite evitar la suspensión de las actividades judiciales, los costos administrativos derivados de un eventual traslado de sede y las afectaciones operativas que ello implicaría para funcionarios, usuarios y operadores de justicia. La medida resulta igualmente razonable y proporcional, en tanto corresponde únicamente al plazo estrictamente necesario para asegurar la continuidad del servicio hasta el 25 de octubre de 2026, respetando los límites establecidos en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993 respecto de las adiciones contractuales y contando con la correspondiente disponibilidad presupuestal para respaldar el compromiso económico derivado de la modificación propuesta. La situación descrita genera un riesgo real e inmediato de interrupción del servicio público de administración de justicia, lo cual afectaría de manera directa el normal desarrollo de las funciones judiciales, el derecho fundamental de acceso a la justicia de los usuarios, así como las condiciones operativas y laborales de los servidores judiciales. En consecuencia, se hace necesario y procedente adicionar el Contrato de Arrendamiento hasta el 25 de octubre de 2026, con el fin de garantizar la continuidad en la prestación del servicio y mantener las condiciones técnicas y operativas requeridas para el funcionamiento de la sede judicial. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, los contratos estatales podrán ser modificados durante su ejecución cuando ello resulte necesario para garantizar el cumplimiento de los fines estatales, siempre que dichas modificaciones estén debidamente justificadas, no alteren ni desnaturalicen el objeto contractual y respondan a necesidades reales del servicio. El inmueble objeto del contrato corresponde al ubicado en la Calle 11A No. 17-48 del municipio de Fonseca, departamento de La Guajira, sede en la que actualmente funcionan cinco (5) servidores judiciales y una (1) sala de audiencias. Lo anterior evidencia que el inmueble resulta indispensable para el funcionamiento de los despachos judiciales en el Distrito de Riohacha, y que su no disponibilidad afectaría gravemente la prestación del servicio.

En mérito de lo expuesto por el supervisor, el Comité Estructurador y Evaluador concluye que la adición del Contrato de Arrendamiento No. CO1.PCCNTR.8528261 hasta el 25 de octubre de 2026 constituye una medida necesaria para evitar la interrupción del servicio; idónea, por cuanto permite la continuidad de la operación judicial; y proporcional, al tratarse de una extensión temporal estrictamente indispensable. Necesaria, para evitar la interrupción del servicio.

En ese sentido, se prorrogará el plazo de ejecución del contrato por veinticinco (25) días, quedando el valor de la adición por **UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL M/L ($1.250.000,00)** de acuerdo con el siguiente detalle:

DETALLE	VALOR
Del 1 de octubre al 25 de octubre de 2026	$1.250.000
TOTAL	**$1.250.000**

De lo anterior se colige que la adición pretendida no supera el 50% del valor inicialmente contratado, como se detalla a continuación:

ANALISIS DE VALORES DEL CONTRATO Y ADICIÓN	
Valor inicial ($)	$11.542.884.
Valor inicial (SMLMV)	8.11
Valor adición #1 ($)	$4.500.000
Valor adición #1 (SMLMV)	2.57
Valor adición #2 ($)	$1.250.000
Valor adición #2 (SMLMV)	0.71
% adición ($)	49.81%
% adición (SMLMV)	40.44%
Valor total con adición	**$17.292.884**

Así las cosas, el valor final del contrato será la suma de **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($17.292.884).**

Para respaldar la adición del contrato, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal expedido por la Profesional Responsable de Ejecución Presupuestal de la Dirección Seccional, detallado a continuación:

VIGENCIA 2026					
SUB-UNIDAD	**No.**	**FECHA**	**RUBRO**	**VALOR POR DEL CDP**	**VALOR PARA AFECTAR**
Unidad 813 Tribunales y Juzgados.	6326	16/06/2026	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	$317.574.123	$1.250.000

Para tal fin, el supervisor del contrato presenta justificación técnica para la adición del Contrato No. **CO1.PCCNTR.8528261-2025** ante el Comité Estructurador y Evaluador y el presente estudio previo, con el fin de sustentar la conveniencia y oportunidad de la adición pretendida.

Dentro de las facultades legales de la Directora Seccional de Administración Judicial de Riohacha, se encuentra la de adelantar procesos de contratación y las adiciones o modificaciones que sean necesarias para satisfacer la necesidad de la Entidad, según lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 270 de 1996, el Acuerdo PCSJA24-12228 del 29 de noviembre de 2024 emanado del Consejo Superior de la Judicatura y la Resolución 8909 del 9 de diciembre de 2024 expedida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

3.2. Objeto contractual	*"CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE RIOHACHA EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 11A No. 17-48 DEL MUNICIPIO DE FONSECA, DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA."*
3.2.1 Clasificación UNSPSC	El presente Proceso de Contratación está codificada en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica en la siguiente tabla:

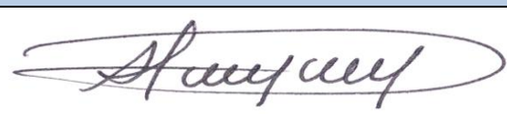
	Clasificación UNSPSC	**Segmento**	**Familia**	**Clase**	**Producto**	**Descripción**
	80131500	80	13	15	00	Arrendamiento bienes inmuebles

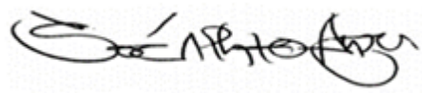
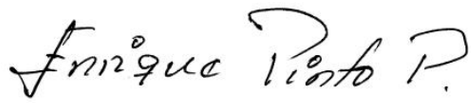
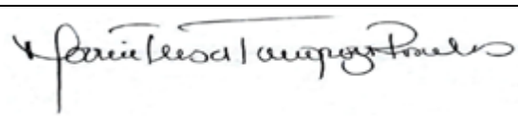
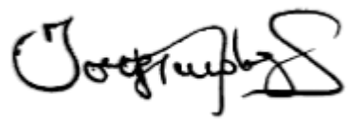
3.2.2. Especificaciones del Objeto Contractual	Las especificaciones del Objeto Contractual corresponden a las inicialmente establecidas en el proceso de contratación y pactadas en el Contrato No. CO1.PCCNTR.8528261 de 2025.
3.2.3 Obligaciones del Contratista.	Las Obligaciones del Contratista corresponden a las inicialmente establecidas en el proceso de contratación y pactadas en el Contrato No. CO1.PCCNTR.8528261 de 2025.
3.2.4. Obligaciones del Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha	Las obligaciones del Consejo Superior de la Judicatura- Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha corresponden a las inicialmente establecidas en el proceso de contratación y pactadas en el Contrato No. CO1.PCCNTR.8528261 de 2025.
3.3 Análisis del valor económico que soporta la adición.	Para el análisis del valor objeto de la adición al Contrato No. CO1.PCCNTR.8528261 de 2025.se tomaron exclusivamente los precios del canon mensual pactado con el contratista AVITAR SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S ZOMAC R/L JEFFREY ALEMAN VERGARA en su propuesta inicial, la cual dio como resultado el contrato suscrito. Esta adición no supera el 50% del valor inicial del contrato.
3.3.1. Certificados de disponibilidad Presupuestal.	Para adelantar la modificación al Contrato No. CO1.PCCNTR.8528261 de 2025, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal expedido por la Profesional responsable de Ejecución Presupuestal de la Dirección Seccional, relacionado a continuación:

VIGENCIA 2026					
SUB-UNIDAD	**No.**	**FECHA**	**RUBRO**	**VALOR POR DEL CDP**	**VALOR AFECTAR**
Unidad 813 Tribunales y Juzgados.	6326	16/06/2026	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	$317.574.123	$1.250.000

3.4. Plazo de Ejecución	El nuevo plazo de ejecución del contrato será hasta el 25 de octubre de 2026.
3.4.1. Garantías.	El contrato no exigió garantías (art. 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082); el arrendador debe mantener vigente la póliza del inmueble durante la prórroga.
3.5. Demás estipulaciones contractuales	Las demás estipulaciones contractuales, establecidas en los estudios previos, pliegos y Contrato No. CO1.PCCNTR.8528261 de 2025, y que no han sido mencionado en el presente estudio previo, permanecen sin alterar.

4. RESPONSABLES DE ESTUDIO.

Elaboró	**HERMES DARIO CELEDÓN LÓPEZ** Asistente Administrativo	
Revisó	**NATHAN JACOB SELIGMANN BRITO** Área Asistencia Legal	
<u>Aprueba:</u> Comité Estructurador y Evaluador y Junta Seccional de Contratación	**VICTOR VANEGAS SERRANO** Área administrativa	

JOSE ALBERTO ARIZA CATAÑO Área Financiera	
XIOMARA ASUNCIÓN ALMAZO VANEGAS Área Talento Humano	
ENRIQUE DAVID PINTO PERALTA Profesional Universitario Grado 12 de Transformación Digital.	
MARIA TERESA TORREGROZA ROSALES Oficina de Apoyo	
JORGE A. MENDOZA SUAREZ Profesional Universitario Grado 09 del Área Financiera – Central de Cuentas	
YINETH K. VALERA QUINTERO Profesional Universitario Grado 11 del Área de Talento Humano – Asuntos Laborales y SST	