| | |
|---|---|
| **CONTRATO No.** | **CT04-59-2026** |
| **CLASE DE CONTRATO** | Arrendamiento |
| **MODALIDAD DE SELECCIÓN** | Contratación directa, de conformidad con el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y la Ley 1474 de 2012), el Decreto 1082 de 2015, las leyes civiles y comerciales, el manual de contratación dispuesto por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, y demás, normas qué adicionen, complementen o regulen las condiciones del objeto de la contratación. |
| | **I PARTES CONTRATANTES** |
| **ORDENADOR DEL GASTO-DIRECCION SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL/ ARRENDATARIO** | **HERNANDO DARIO SIERRA PORTO**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Cartagena, identificado con cédula de ciudadanía No. 73.131.106 de Cartagena, quien obra en nombre y representación de **LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA-DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE CARTAGENA CON NIT 800.165.831-4** en su calidad de Director Ejecutivo Seccional de Administración Judicial de Cartagena, designado para ejercer el cargo por Resolución de nombramiento No.4104 del 13 de mayo de 2019, proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial; con Acta de Posesión de fecha 29 de mayo de 2019, debidamente facultado para contratar, de conformidad con el artículo 103 de la Ley 270 de 1996. |
| **ARRENDADOR** | **INVERSIONES JONALCA**<br>Nit: 900.250.831-0<br>Representante legal: JOSE FELIPE BALLESTAS CAMPO<br>CC: 73.106.491<br>Dirección: Barrio Alcibia, Calle 31 No. 39-206 |
| | **II. ANTECEDENTES** |
| **ESTUDIOS PREVIOS** | La presente contratación se sustenta en los estudios previos de fecha 21 de octubre de 2026, elaborados por el profesional universitario Grado 12 MARLYS MILENA CANTILLO MARTINEZ y lo ordenado por el Director Seccional de Administración Judicial de Bolívar – Cartagena, mediante resolución No. DESAJCAR26-3258 del 22 de octubre de 2026. |
| **SUPERVISIÓN** | Cargo: Profesional Universitario Grado 12 del área administrativa que el director de la Seccional Cartagena Designe.<br><br>Dependencia: Área Administrativa.<br><br>La supervisión del contrato a celebrar se ejercerá de conformidad con las disposiciones, procedimientos y competencias señaladas en el "Manual de |

<table>
<tr><td></td><td>Contratación para la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial" (Resolución No. 6424 del 3 de junio de 2025), o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.<br><br>Asimismo, las funciones, atribuciones y responsabilidades de los supervisores e interventores se regirán estrictamente por lo estipulado en el "Manual de Supervisión" (Resolución No. 6331 de 2026), en consonancia con el Estatuto de Contratación Pública, la Ley 1474 de 2011 y demás normatividad aplicable.</td></tr>
<tr><td>DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL</td><td>La ejecución del proyecto se encuentra financiada con recursos del Presupuesto General de la Nación y se respalda con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal, expedido por el Coordinador del Área Financiera, de la Dirección Seccional de Administración Judicial, y Vigencia Futura asignada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, así:<br><br>
<table>
<tr><th>UNIDAD</th><th>CDP</th><th>FECHA REGISTRO</th><th>DEPENDENCIA</th><th>POSICIÓN CATALOGO DE GASTO</th><th>VALOR CDP</th><th>VALOR A AFECTAR</th></tr>
<tr><td>08</td><td>33126</td><td>30/06/2026</td><td>27-01-01-804 TRIBUNALES Y JUZGADOS SECCIONAL CARTAGENA</td><td>A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS</td><td>$1.178.144.276</td><td>$156.955.510</td></tr>
</table>
<br>Para comprometer el cupo de vigencias futuras del año 2027 y 2028. se cuenta con autorización del Ministerio de Hacienda y Crédito Público expedida mediante Oficio No. 2-2026-071732 del 15 de octubre de 2026. Para lo cual la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cartagena discriminó los valores correspondientes a servicios inmobiliarios. así:<br><br>
<table>
<tr><th>SUBUNIDAD EJECUTORA</th><th>DEPENDENCIA</th><th>No. AUTORIZACION Y ASIGNACION</th><th>VIGENCIA FUTURA</th><th>POSICIÓN CATALOGO DE GASTO</th><th>VALOR APROBADO</th><th>VALOR A AFECTAR</th></tr>
<tr><td>27-01-01-804</td><td>TRIBUNALES Y JUZGADOS SECCIONAL CARTAGENA</td><td>Autorización 10026 / Asignación 13026</td><td>2027</td><td>A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS</td><td>6,063,924,813</td><td>986,936,244</td></tr>
<tr><td>27-01-01-804</td><td>TRIBUNALES Y JUZGADOS SECCIONAL CARTAGENA</td><td>Autorización 10026 / Asignación 13026</td><td>2028</td><td>A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS</td><td>6,469,802,870</td><td>517,154,592</td></tr>
<tr><td colspan="5">TOTAL VIGENCIA FUTURA A AFECTAR 2027 Y 2028</td><td>12,533,727,683</td><td>1,504,090,836</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>III. ESTIPULACIONES CONTRACTUALES</td></tr>
<tr><td>OBJETO</td><td>Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena – Bolívar, el arrendamiento de un inmueble en Cartagena de Indias para el funcionamiento de (8) ocho Juzgados Laborales del Circuito de Cartagena, y (5) cinco Juzgados Laborales de Pequeñas Causas, con (13) trece salas de audiencias, con áreas para ascensor, baños, cuarto técnico, parqueo, gimnasio y comedor.</td></tr>
<tr><td></td><td>El área mínima requerida es:</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL** | ÁREA PROMEDIO: ENTRE 65 Y 100 M2<br>BARANDA ATENCIÓN AL PUBLICO<br>ESTACIONES DE TRABAJO 3 A 5<br>ZONA DE ARCHIVO: ARCHIVO RODANTE Y ESTANTERÍAS<br>OFICINA DEL JUEZ: INDEPENDENCIA Y PRIVACIDAD<br><br>Sistema de acueducto y alcantarillado en perfecto funcionamiento.<br>Sistema eléctrico en perfecto funcionamiento.<br>Baños para hombres y mujeres en perfecto funcionamiento.<br><br>El bien inmueble ofrecido por el señor JOSE FELIPE BALLESTAS CAMPO, identificado con cédula de ciudadanía No.73.106.491, representada Legalmente de la empresa INVERSIONES JONALCA S EN C, Nit.900.250.831-0, propietario del bien inmueble, tiene un área de 3.300 metros cuadrados, dentro del ofrecimiento no se encuentran incluidos los servicios públicos.<br><br>Información del bien inmueble:<br><br>Dirección: Barrio Alcibia, Calle 31 No. 39-206 en el municipio de Cartagena de Indias, Bolívar.<br><br>Aspectos jurídicos del bien inmueble:<br><br>1. Escritura Pública No. 0855 del 29 de junio de 2011 elevada en la Notaría 06 del Círculo de Cartagena.<br><br>2. El inmueble se encuentra registrado en número de matrícula inmobiliaria 060-98620 en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cartagena.<br><br>**VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN** MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS ($1.661.046.346), incluido impuestos de ley.<br><br>**FORMA DE PAGO**: Mensual, previa presentación de la factura o cuenta de cobro por parte del contratista y a la aprobación en la plataforma SECOP II de la misma por parte del supervisor del contrato.<br><br>**PLAZO**: Del primero (01) de noviembre de 2026 al treinta (30) de junio de 2028. |

| | |
|---|---|
| | **LUGAR Y/O EJECUCIÓN**: El contrato tendrá como lugar de ejecución en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar. |
| **VALOR TOTAL DEL CONTRATO** | El presupuesto estimado para la presente contratación es de **MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS ($1.661.046.346).** |
| **VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO** | El costo del canon de arrendamiento del inmueble se estableció con base en el contrato celebrado anteriormente con INVERSIONES JONALCA S. EN C con la Entidad, en razón a la escasa oferta de inmuebles en el Municipio de Cartagena - Bolívar, y en especial a la falta de dichos bienes que reunían las condiciones mínimas locativas para el funcionamiento de un despacho judicial.<br><br>El valor del canon mensual de arriendo por vigencia asciende a las siguientes sumas en dinero y en tiempo, sin incluidos los servicios públicos:<br><br>Vigencia canon mensual año 2026: ($78.477.755) SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE .<br><br>Vigencia canon mensual año 2027: ($82.244.687) OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE.<br><br>Vigencia canon mensual año 2028: ($86.192.432) OCHENTA Y SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE<br><br>Valor total vigencia 2026: ($156.955.510) CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS M/CTE, CORRESPONDIENTE A (02) DOS MESES.<br><br>Valor total vigencia 2027: ($986.936.244) NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE, CORRESPONDIENTE A (12) DOCE MESES.<br><br>Valor total vigencia 2028: ($517.154.592) QUINIENTOS DIECISIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE, CORRESPONDIENTE A (6) SEIS MESES. |

| | |
|---|---|
| **FORMA DE PAGO** | La Nación-Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena pagará al arrendador el canon mensual de arrendamiento estipulado en la cláusula anterior, por concepto de canon de arriendo mensual así: Vigencia 2026: ($78.477.755) SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTO SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE. Vigencia 2027: ($82.244.687) OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE y Vigencia 2028: ($86.192.432) OCHENTA Y SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE, los cuales serán cancelados, dentro de los primeros cinco (5) días de cada período mensual, previa presentación de la factura o cuenta de cobro por parte del contratista y a la aprobación en la plataforma SECOP II de la misma por parte del supervisor del contrato.<br><br>En todo caso, los pagos estipulados en el presente numeral quedarán sujetos a los recursos del Plan Anualizado de Caja (PAC) que la Dirección del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público sitúe a la Nación – Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena. |
| **PLAZO DE EJECUCIÓN** | El plazo de ejecución será de veinte (20) meses desde el primero (01) de noviembre de 2026 hasta el treinta (30) de junio de 2028. |
| **LUGAR DE EJECUCION** | La ejecución del contrato se realizará en la ciudad de Cartagena– Bolívar. Ubicado en el Barrio Alcibia Calle 31 No. 39-206 Avenida Pedro de Heredia en Cartagena de Indias. |
| **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR** | **OBLIGACIONES GENERALES**<br>Son obligaciones DEL CONTRATISTA:<br><br>1. Entregar a la Entidad Estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad; y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos.<br>2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios 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 Entidad Estatal.<br>3. Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.<br>4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos |

| | |
|---|---|
| | al día.<br>5. Otorgarle a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena un plazo de treinta (30) de días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.<br>6. Presentar en el plazo establecido la factura o cuenta de cobro del canon del mes correspondiente.<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>8. Mantener asegurado el inmueble mientras el Consejo Superior de la Judicatura esté disponiendo del mismo para su uso, el arrendador se obliga a asegurar el inmueble durante el término de ejecución del contrato frente a daños por incendios, rayos, terremotos, explosiones, inundaciones, aeronaves y vehículos terrestres, sustracciones, hurtos, fluctuaciones de energía y demás eventos que afecte la estructura y el buen funcionamiento del inmueble incluyendo los elementos comunes de la propiedad, de no contar con la póliza pertinente para la cobertura de los riesgos anteriormente mencionados, es responsabilidad del arrendador (propietario) los daños que llegaren a causarse frente a estos.<br>9. Mantener vigente y sin interrupciones la Certificación de ascensores según sea el caso, de acuerdo a lo estipulado ACUERDO No. 016 del 29 de noviembre de 2016 emitido por el Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.<br>10. Las demás obligaciones relacionadas con la naturaleza del contrato. |
| **OBLIGACIONES DEL CONSEJO SUPERIOR/ARRENDATARIO** | La Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena, además de las obligaciones consagradas en otras cláusulas, tendrá las siguientes:<br><br>1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.<br>2. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento.<br>3. Efectuar las reparaciones locativas derivadas del uso diario.<br>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 Estatal. |

| | |
|---|---|
| | 5. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.<br>6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.<br>7. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el arrendador.<br>8. 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 |
| **DECLARACIONES/ ARRENDADOR** | El arrendador hace las siguientes declaraciones:<br><br>1.-Que se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato.<br><br>2.- Al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad.<br><br>3.-Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral.<br><br>4.- El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.<br><br>5.- El Arrendador manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. |
| **GARANTIAS** | De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 77 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria, y por la naturaleza del contrato de arrendamiento, la Entidad no considera necesario exigir la constitución de garantías. |
| **MULTAS PROCEDIMIENTO PARA SU APLICACIÓN** | En caso de incumplimiento parcial de las obligaciones contractuales por parte del CONTRATISTA se pactan multas diarias equivalentes al uno por ciento (1%) del valor total del Contrato, sin que el total de estas exceda el diez por ciento (10%) del valor del Contrato. Las Multas serán impuestas por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena, de conformidad con la Ley 1474 de 2011.<br><br>El procedimiento para la aplicación de las multas previstas en la presente cláusula será el contenido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, en el artículo 17 de la |

| | |
|---|---|
| | Ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes con la materia. |
| **CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA Y SU PROCEDIMIENTO DE APLICACIÓN** | Las partes contratantes convienen en pactar como sanción pecuniaria el diez por ciento (10%) del valor del contrato en caso de incumplimiento total de las obligaciones contractuales por parte del CONTRATISTA, el cual se considerará, como pago parcial de los perjuicios causados, para lo cual la entidad se ceñirá a lo establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.<br><br>El valor de las multas y de la Cláusula Penal Pecuniaria será descontado en primer término, de los valores que por cualquier concepto el CONSEJO SUPERIOR adeude al CONTRATISTA e ingresará a la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional. |
| **CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR** | El arrendador se obliga a soportar durante el término de ejecución del contrato los daños ocasionados por incendios, rayos, terremotos, explosiones, inundaciones, aeronaves y vehículos terrestres, hurtos y/o sustracción con violencia y otros eventos.<br><br>El arrendador deberá soportar el 100% de la pérdida o deterioro del bien inmueble. |
| **CESIÓN** | Se prohíbe la CESIÓN DEL CONTRATO.<br><br>En ningún caso EL ARRENDADOR, podrá ceder total o parcialmente el contrato. |
| **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES** | Las partes en aras de solucionar de manera ágil y directa las diferencias surgidas durante la ejecución del contrato, acudirá a los mecanismos previstos en la ley, tales como la conciliación y la transacción. |
| **LIQUIDACION DEL CONTRATO** | PROCEDE LA LIQUIDACION: SI: ___X__ NO____.<br><br>La liquidación del contrato se llevará a cabo dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de terminación de este, conforme con lo estipulado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. |
| **REGIMEN LEGAL** | El presente contrato se regirá por la normatividad civil y comercial, salvo lo expresamente regulado por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás normas aplicables. |
| **GASTOS E IMPUESTOS** | Serán por cuenta del arrendador todos los gastos e impuestos que se deriven de la celebración del presente contrato. |
| **DOCUMENTOS DEL CONTRATO** | ✓ Estudios previos de fecha 21 de octubre de 2026. |

| | |
|---|---|
| | ✓ Resolución No. DESAJCAR26-3258 del 22 de octubre de 2026.<br>✓ RUT<br>✓ Copia de la cédula de ciudadanía de la persona natural.<br>✓ Certificación expedida por la Procuraduría General de la Nación.<br>✓ Certificación expedida por la Contraloría General de la República.<br>✓ Certificado de Antecedentes Judiciales expedido por la Policía Nacional.<br>✓ Folio de matrícula inmobiliaria que acredite la propiedad del inmueble.<br>✓ La propuesta presentada por el arrendador.<br>✓ Formato diligenciado de formulario Beneficiario Cuenta.<br>✓ Certificación bancaria.<br>✓ Registro Único Tributario.<br>✓ Certificado del Registro Nacional de Medidas Correctivas -RNMC.<br>✓ REDAM.<br>✓ Certificado de inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años.<br>✓ Avalúo o dictamen técnico del Bien inmueble<br>✓ Fotos del Inmueble<br>✓ Copia de la Escritura Pública del Inmueble<br>✓ Constancia de pago impuestos y valorización.<br>✓ Certificado de cumplimiento de las Obligaciones con la Seguridad Social y Aportes Parafiscales.<br>✓ Copia del Rut<br>✓ Póliza que ampara el bien inmueble, frente a los riesgos indicados en el acápite de obligaciones DEL CONTRATISTA.<br>✓ Certificación de ascensores según sea el caso, de acuerdo a lo estipulado ACUERDO No. 016 del 29 de noviembre de 2016 emitido por el Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.. |
| **PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN** | El presente contrato, constituye el clausulado del contrato **CT04-59-2026** y se perfecciona con la suscripción que hagan las partes en el Secop II, a través de firma electrónica y su ejecución con el cumplimiento de requisitos de ejecución conforme a lo establecido por la Ley reguladora de la materia y lo dispuesto en el Manual de contratación. La firma electrónica tiene plenos efectos jurídicos, validez y fuerza obligatoria, de conformidad con el decreto 2364 de 2012, artículos 3, 4 y 5 y la ley 527 de 1999. |

HSP/HVS/SST