DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS CD-78-2026

1. DATOS GENERALES		
1.1. Plan Anual de Adquisiciones	Versión y Fecha	Versión No. 10, octubre 13 de 2026
1.2. Tipo de Presupuesto Asignado	FUNCIONAMIENTO	
1.3. Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Plan Anual de Adquisiciones	ARRENDAMIENTOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DESPACHOS JUDICIALES, SALAS DE AUDIENCIA Y DEPENDENCIAS A CARGO DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CARTAGENA	
1.4. Código BPIN Nº	No Aplica	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
2.1. Fecha de elaboración del estudio previo	26/10/2026	
2.2. Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	**MARLYS MILENA CANTILLO MARTINEZ**	
2.3. Unidad de Origen	Área Administrativa.	
2.4. Marco Lógico	No aplica.	
2.5. Acuerdo de aprobación plan de inversiones Nº y fecha	No aplica.	

3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO

En atención a lo establecido en el artículo 25, numeral 7° de la Ley 80 de 1993, y el Título 1 Contratación Estatal, Capítulo 1 Sistema de Compras y Contratación Pública Sección 2 Estructura y Documentos del Proceso de Contratación, Subsección 1 Planeación, artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se presenta a continuación el estudio previo de la conveniencia y necesidad para determinar las condiciones de un contrato de arrendamiento de inmueble en el Antiguo Edificio Cajanal, en Centro Sector La Matuna, Calle 32ª No. 10B-09, para el funcionamiento Juzgados 01, 02, 03, 04, 05 y 06 Penal del Circuito con Funciones de Conocimiento, 01, 05, 13, 14 Penal Municipal con Funciones de Conocimiento, 02, 03, 04, 06, 08, 09, 10, 11, 12 Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías, (11) once salas de audiencias, (2) dos celdas para reos, y (1) un Centro de Servicios del Sistema Penal Acusatorio, Archivo General y (1) un ascensor en la ciudad de Cartagena. El mencionado servicio corresponde al Plan de Necesidades de la vigencia fiscal 2026 y 2027.

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER

El Consejo Superior de la Judicatura, es un organismo creado por la Constitución Nacional de 1991, según los artículos 254 a 257 y en el Título IV de la Ley 270 de 1996, que integra la Rama Judicial del Poder Público, con autonomía patrimonial y se encarga del gobierno y la administración integral de la Rama Judicial, en aspectos tales como la reglamentación de la ley, la planeación, programación y ejecución del presupuesto, la administración del talento humano a través de la carrera judicial, la elaboración de listas de candidatos a los cargos de magistrado de la Corte Suprema de Justicia y del Consejo de Estado, adelanta programas de formación y capacitación para los servidores de la Rama Judicial , controla el rendimiento de los despachos judiciales, fija la división del territorio para efectos judiciales, ubica, redistribuye y fusiona despachos judiciales, crea, suprime, fusiona y traslada cargos, suministra sedes y elementos a los despachos judiciales, lleva el control de desempeño de los funcionarios y empleados para garantizar el ejercicio legal de la profesión de abogado.

La Dirección Ejecutiva de la Administración Judicial es el órgano técnico y administrativo que tiene a su cargo la ejecución de las actividades administrativas de la Rama Judicial, con sujeción a las políticas y decisiones del Consejo Superior de la Judicatura.

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena – Bolívar, tiene a su cargo los despachos judiciales y sedes administrativas en la ciudad de Cartagena, Municipios del Departamento de Bolívar y el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina debe garantizar el adecuado suministro de bienes y servicios que permitan garantizar la prestación del servicio de acceso a la justicia de manera oportuna y en las mejores condiciones, asimismo deberá garantizar el adecuado manejo de los recursos velando por su correcta aplicación o utilización en cumplimiento de los principios y postulados contenidos en la Ley 270 de 1996, Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

El Propósito fundamental del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial es orientar las actividades de esta Rama específica del poder público al cumplimiento de su objetivo misional de promover el acceso, la eficacia, la eficiencia, la calidad, la confianza visibilidad y transparencia, la autonomía y el fortalecimiento institucional en la administración de Justicia en el país, así como entender y atender, en colaboración armónica con otros poderes del Estado, la solución de conflictos y el cumplimiento en forma integral de los fines de la Justicia para la sociedad.

Así, las actividades propias de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena como órgano técnico administrativo del Sector Jurisdiccional de la Rama Judicial en Bolívar deben enmarcar su gestión en dicho Plan y su cumplimiento deberá dirigirse al esfuerzo de una administración eficiente de los recursos dispuestos para su funcionamiento.

De igual forma, los procesos contractuales deben estar orientados al cumplimiento de los objetivos, metas, políticas, estrategias, programas y proyectos enmarcados por el Plan Sectorial de Desarrollo, por lo que, para efectos de contribuir al logro de los objetivos propuestos, se elabora el presente estudio de conveniencia y oportunidad.

Corresponde a esta instancia administrativa, brindar al Consejo Seccional de la Judicatura de Bolívar, Tribunal Superior de Cartagena, Tribunal Contencioso Administrativo de Bolívar, despachos judiciales de la Rama Judicial de Bolívar, los despachos judiciales del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y a todas las dependencias del área administrativa de esta misma Dirección, el apoyo logístico necesario para el cumplimiento de sus funciones.

Para el desarrollo de las actividades misionales, administrativas y demás operativas y en cumplimento de los objetivos corporativos, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena, requiere celebrar a través de la modalidad de contratación Directa un contrato de arrendamiento de inmueble para el desarrollo de las funciones de los Juzgados 01, 02, 03, 04, 05 y 06 Penal del Circuito con Funciones de Conocimiento, 01, 05, 13, 14 Penal Municipal con Funciones de Conocimiento, 02, 03, 04, 06, 08, 09, 10, 11, 12 Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías, (11) once salas de audiencias, (2) dos celdas para reos, y (1) un Centro de Servicios del Sistema Penal Acusatorio, Archivo General y (1) un ascensor en la ciudad de Cartagena, razón por la cual se deben brindar las herramientas necesarias, y proveer las instalaciones y el suministro oportuno de los bienes o elementos necesarios para el desempeño laboral y ejecución de las labores diarias de los funcionarios y empleados.

El contrato de arrendamiento a través de la modalidad de contratación directa es requerido toda vez que, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena no cuenta actualmente con inmuebles propios que reúnan las condiciones arquitectónicas, de localización, seguridad y espacio, para el cumplimiento de las funciones de los Juzgados 01, 02, 03, 04, 05 y 06 Penal del Circuito con Funciones de Conocimiento, 01, 05, 13, 14 Penal Municipal con Funciones de Conocimiento, 02, 03, 04, 06, 08, 09, 10, 11, 12 Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías, (11) once salas de audiencias, (2) dos celdas para reos, y (1) un Centro de Servicios del Sistema Penal Acusatorio, Archivo General y (1) un ascensor en la ciudad de Cartagena, mediante la aplicación de procesos y procedimientos orales eficientes y de despachos con salas de audiencias, que permitan una intercomunicación ágil, un diálogo fluido del juez con las partes, se hace necesario arrendar un bien inmueble para adecuar las oficinas que permitan el funcionamiento de los despachos en mención y que

reúna las mejores condiciones arquitectónicas, de localización, seguridad y mayor espacio para áreas destinadas para el cumplimiento de las funciones de administrar justicia de los Juzgados, a partir del (01) primero de noviembre de 2026 hasta el (31) treinta y uno de octubre de 2027. Por lo tanto, se hace necesario adelantar el correspondiente proceso contractual para alcanzar el fin propuesto.

La Nación – Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena – Bolívar, viene celebrando de manera ininterrumpida contratos de arrendamiento con F.J. RUMIE Y CIA S. EN C., representada legalmente por el señor GERARDO FRANCISCO RUMIE SOSSA, actuando en representación de las sociedades INVERSIONES GER LTDA identificada con Nit. 806.012.020-3; RUMIE SANCHEZ & CIA S. EN C. identificada con Nit. 900.186.002-8; LEBOLO RUMIE & CIA S. EN C. hoy PASACA S.A.S., LEBOLO RUMIE & CIA S EN C. hoy PASACA S.A.S., identificada con Nit. 930.184.730-2; INVERSIONES N. J. RUMIE E HIJOS & CIA S. EN C., identificada con Nit. 900.147.961-1, mediante poder debidamente otorgado, sobre el inmueble ubicado en el Antiguo Edificio Cajanal, en Centro Sector La Matuna, Calle 32ª No. 10B - 09 en la ciudad de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar, destinado para el arrendamiento del inmueble donde funciona de los Juzgados 01, 02, 03, 04, 05 y 06 Penal del Circuito con Funciones de Conocimiento, Juzgados 01, 05, 13, 14 Penal Municipal con Funciones de Conocimiento, Juzgados 02, 03, 04, 06, 08, 09, 10, 11, 12 Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías, (11) once salas de audiencias, (2) dos celdas para reos, y (1) un Centro de Servicios del Sistema Penal Acusatorio, Archivo General y (1) un ascensor en la ciudad de Cartagena, el cual representa la solución más viable y eficiente para el arrendamiento del despacho judicial. Las características de este inmueble lo convierten en la opción más adecuada para asegurar la continuidad de las actividades judiciales durante el período en que se ejecuten las obras.

4. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

4.1. OBJETO CONTRACTUAL

Contratar en nombre de La Nación – Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena – Bolívar el arrendamiento en bienes inmuebles, ubicados en el Antiguo Edificio Cajanal, en Centro Sector La Matuna, Calle 32ª No. 10B-09, para el funcionamiento de los Juzgados 01, 02, 03, 04, 05 y 06 Penal del Circuito con Funciones de Conocimiento, Juzgados 01, 05, 13, 14 Penal Municipal con Funciones de Conocimiento, Juzgados 02, 03, 04, 06, 08, 09, 10, 11, 12 Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías, (11) once salas de audiencias, (2) dos celdas para reos, y (1) un Centro de Servicios del Sistema Penal Acusatorio, Archivo General y (1) un ascensor en la ciudad de Cartagena.

4.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la presente vigencia se encuentra registrado el servicio que se requiere contratar con el código de la UNSPSC:

ITEM	CLASIFICACIÓN UNSPSC	DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO
1	80131501 80131502	Arrendamiento bienes inmuebles

4.3. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO CONTRACTUAL

El área mínima requerida es:

ÁREA PROMEDIO: ENTRE 65 Y 100 M2
BARANDA ATENCIÓN AL PUBLICO
ESTACIONES DE TRABAJO 3 A 5
ZONA DE ARCHIVO: ARCHIVO RODANTE Y ESTANTERÍAS
OFICINA DEL JUEZ: INDEPENDENCIA Y PRIVACIDAD

Sistema de acueducto y alcantarillado en perfecto funcionamiento.
Sistema eléctrico en perfecto funcionamiento.
Baños para hombres y mujeres en perfecto funcionamiento.

Los bienes inmuebles ofrecidos por se encuentran en un edificio de (4) cuatro pisos F.J. RUMIE Y CIA S. EN C y cuentan con un total de 116,60 (Local 1), 79,95 (Local 2), 87,60 (Local 3), 71,80 (Oficina 201), 37,34 (Oficina 202), 43,45 (Oficina 203), 39,46 (Oficina 204),42,68 (Oficina 205), 71,80 (Oficina 301), 37,34 (Oficina 302), 43,45(Oficina 303), 39,46 (Oficina 304), 42,68 (Oficina

305), 71,80 (Oficina401) 37,34 (Oficina 402), 43,45 (Oficina 403), 39,46 (Oficina 404), 42,68 (Oficina 405), para un total de 988,34 mts2, con zona de escalera y ascensor, tienen un área total de 1.328 Mt2. dentro del ofrecimiento no se encuentran incluidos los servicios públicos.

Información del bien inmueble:

Dirección: Centro Sector La Matuna, Antiguo Edificio Cajanal, Calle 32ª No. 10B-09 en Cartagena de Indias.

Aspectos jurídicos del bien inmueble:

1. Escritura Pública número 360, elevada en la Notaría 2 del Círculo de Cartagena.

2. El inmueble se encuentra registrado en el número de matrícula inmobiliaria 060-4071 (Local 1), 060-4072 (Local 2), 060-4073 (Local 3), 060-4074 (Oficina 201), 060-4075 (Oficina 202), 060-4076 (Oficina 203), 060- 4077 (Oficina 204), 060-4078 (Oficina 205), 060-4079 (Oficina 301), 060-4080 (Oficina 302), 060-4081 (Oficina 303), 060-4082 (Oficina 304), 060-4083 (Oficina 305), 060-4084 (Oficina 401), 060-4085 (Oficina 402), 060-4086 (Oficina 403), 060-4087 (Oficina 404), 060- 4088 (Oficina 405) en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cartagena.

3. Autorización dada a F. J. Rumie & Cia S. en C., representada legalmente por el señor Gerardo Francisco Rumie Sossa, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.082.749, mediante poder otorgado por los representantes legales las sociedades INVERSIONES GER LTDA identificada con Nit. 806.012.020-3; RUMIE SANCHEZ & CIA S. EN C. identificada con Nit. 900.186.002- 8; LEBOLO RUMIE & CIA S. EN C., hoy PASACA S.A.S., identificada con Nit. 930.184.730-2; INVERSIONES N. J. RUMIE E HIJOS & CIA S. EN C., identificada con Nit. 900.147.961-1; actuando de conformidad con las funciones señaladas los certificados de existencia y representación de su respectiva sociedad aportados-, quienes son propietarias de los bienes inmuebles en mención en un porcentaje de 50%, 20%, 15%, 15% respectivamente, para celebrar contrato de arriendo y facultad para recibir los pagos por concepto de cánones de arriendo.

VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($1.194.276.708,00), incluido impuestos de ley.

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.

PLAZO: Del primero (01) de noviembre de 2026 al treinta y uno (31) de octubre de 2027.

LUGAR Y/O EJECUCIÓN: El contrato tendrá como lugar de ejecución en la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar.

4.4. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL

Mediante Acuerdo PCSJA24-12228 del 29 de noviembre de 2024 expedido por el Consejo Superior de la judicatura y los que a futuro lo modifiquen o deroguen, así como a la Resolución 8909 de 9 de diciembre de 2024 "por la cual se deleguen funciones para adelantar procesos contractuales en los Directores Seccionales de Administración Judicial" proferida por la Directora Ejecutiva de Administración Judicial, los procesos de contratación cuyo valor se encuentren entre los 1001 y 2000 salarios mínimos legales mensuales vigentes NO podrán aperturarse o celebrarse (en el evento que no requiera de apertura) sin la autorización escrita de la Directora Ejecutiva de Administración Judicial.

En el presente caso, y atendiendo a la cuantía en el proceso se tiene, que no requiere autorización escrita de la Directora Ejecutiva de Administración Judicial, lo anterior por cuanto la cuantía no supera los 1001 SMLMV.

4.5. DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

No aplica.

5. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

5.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

5.1.1. OBLIGACIONES GENERALES

Son obligaciones DEL CONTRATISTA:

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.
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.
3. Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración, impuestos, certificaciones de los ascensores y demás cargos o pagos al día.
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.
6. Presentar en el plazo establecido la factura o cuenta de cobro del canon del mes correspondiente.
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 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.
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.
10. Las demás obligaciones relacionadas con la naturaleza del contrato.

5.2. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD ARRENDATARIO

La Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena, además de las obligaciones consagradas en otras cláusulas, tendrá las siguientes:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento.
3. Pagar las factura de servicios públicos.
4. Efectuar las reparaciones locativas derivadas del uso diario.
5. 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.
6. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
7. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
8. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el arrendador.
9. 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.

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y DEMÁS ASPECTOS DEL PROCESO DE SELECCIÓN

6.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El contrato a celebrarse queda sujeto a las leyes colombianas en especial a lo previsto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes y complementarias.

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de bien inmueble, el mismo se realizará mediante la Modalidad de Contratación Directa, al cual le es aplicable lo señalado en el artículo 2 de la Constitución Política sobre los fines del estado y las normas que sobre la materia regula el Código Civil, al tenor de lo previsto en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993.

"*ARTÍCULO 40. DEL CONTENIDO DEL CONTRATO ESTATAL. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley, y a los de la buena administración. (…)*"

Así mismo, el contrato de arrendamiento que se pretende suscribir tiene fundamento legal en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el cual prevé: Contratación Directa: La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

"*i) El arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles.*"

Ahora bien, lo arriba anotado debe leerse y aplicarse en concordancia con lo estipulado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes, la cual se encuentra contenida dentro del capítulo IV de Contratación Directa de la siguiente manera:

"*Arrendamiento de Bienes Inmuebles. Las Entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el Inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra de la contratación pública".

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO

7.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTABLECIDO

El presupuesto estimado para la presente contratación es de **MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($1.194.276.708,00).**

7.2. SOPORTE PRESUPUESTAL

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:

UNIDAD	CDP	FECHA REGISTRO	DEPENDENCIA	POSICIÓN CATALOGO DE GASTO	VALOR CDP	VALOR A AFECTAR
08	**33126**	**30/06/2026**	27-01-01-804 TRIBUNALES Y JUZGADOS SECCIONAL CARTAGENA	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	**$1.178.144.276**	**$191.390.498**

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:

SUBUNIDAD EJECUTORA	DEPENDENCIA	N° AUTORIZACION Y ASIGNACION	VIGENCIA FUTURA	POSICIÓN CATALOGO DE GASTO	VALOR APROBADO	VALOR A AFECTAR
27-01-01-804	TRIBUNALES Y JUZGADOS SECCIONAL CARTAGENA	Autorización 10026 / Asignación 13026	2027	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	**6,063,924,813**	**1.002.886.210**
TOTAL VIGENCIA FUTURA A AFECTAR 2027					**12,533,727,683**	**1.002.886.210**

7.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL

El costo del canon de arrendamiento del inmueble se estableció con base en el contrato celebrado anteriormente con FJ RUMIE & CIA LTDA 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.

El valor del canon mensual de arriendo por vigencia asciende a las siguientes sumas en dinero y en tiempo, sin incluidos los servicios públicos:

Vigencia canon mensual año 2026: ($95.695.249) NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.

Vigencia canon mensual año 2027: ($100.288.621) CIEN MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTIUNO PESOS M/CTE.

Valor total vigencia 2026: ($191.390.498) CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE., CORRESPONDIENTE A (02) DOS MESES.

Valor total vigencia 2027: ($1.002.886.210) MIL DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE., CORRESPONDIENTE A (10) DIEZ MESES.

7.4. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO

La Nación-Consejo Superior de la Judicatura. Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena pagará al **CONTRATISTA** el canon mensual de arrendamiento estipulado en la cláusula anterior, por concepto de canon de arriendo mensual así: Vigencia 2026: ($95.695.249) NOVENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. Vigencia 2027:($100.288.621) CIEN MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTIUNO PESOS M/CTE., la cual será cancelada, 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.

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.

7.5. CAPACIDAD JURÍDICA

La Nación - Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena, revisó que el contratista no se encontrara inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los artículos 8 y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. De igual forma revisó el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios y el certificado de antecedentes judiciales, además el certificado de deudores morosos y en ninguna tiene sanciones previas a la verificación de estos documentos.

El arrendador aportó la siguiente documentación:

- ✓ Copia de la cédula de ciudadanía de la persona natural.
- ✓ Certificación expedida por la Procuraduría General de la Nación.
- ✓ Certificación expedida por la Contraloría General de la República.
- ✓ Certificado de Antecedentes Judiciales expedido por la Policía Nacional.
- ✓ Folio de matrícula inmobiliaria que acredite la propiedad del inmueble.
- ✓ La propuesta presentada por el arrendador.
- ✓ Formato diligenciado de formulario Beneficiario Cuenta.
- ✓ Certificación bancaria.
- ✓ Registro Único Tributario.
- ✓ Certificado del Registro Nacional de Medidas Correctivas -RNMC.
- ✓ REDAM.
- ✓ Certificado de inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años.
- ✓ Avalúo o dictamen técnico del Bien inmueble
- ✓ Fotos del Inmueble
- ✓ Copia de la Escritura Pública del Inmueble.
- ✓ Constancia de pago impuestos y valorización.
- ✓ Certificado de cumplimiento de las Obligaciones con la Seguridad Social y Aportes Parafiscales.
- ✓ Copia del Rut.
- ✓ Póliza que ampara el bien inmueble, frente a los riesgos indicados en el acápite de obligaciones DEL CONTRATISTA.
- ✓ 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.

7.6. EXPERIENCIA

No aplica.

7.7. CAPACIDAD FINANCIERA

No aplica.

8. ESTIMACIÓN. TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

8.1. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

La entidad, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.3. 1.. 2 2 1 1 1 6 3. y 2.2.1 1 2.1.1, y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2. Del decreto 1082 de 2015, y con base en la metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente, procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la contratación.

En este tipo de contratos la Entidad se asegurará con anticipación que el inmueble a arrendar cumpla con las condiciones mínimas exigidas para el funcionamiento de los despachos. De otra parte, en el contrato se establecerá el plazo de duración de este, para garantizar que al menos por ese lapso no exista ningún tipo de incertidumbre en cuanto al cumplimiento.

Los riesgos inherentes a la presente contratación se pueden tipificar, estimar y asignar de la siguiente manera:

PÉRDIDA DEL BIEN: El Arrendador deberá soportar el 100% de la pérdida, destrucción, o deterioro del bien objeto del presente proceso contractual.

Para más detalles de los riesgos de la presente contratación, viene como anexo al presente estudio, la tabla de matriz de riesgo.

En ese sentido, a continuación, se presenta la Matriz de Riesgos, la cual contiene el análisis, identificación, evaluación y tratamiento de los riesgos específicos objeto del presente proceso, los cuales corresponden a la etapa de planeación de la contratación:

Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Impacto	Probabilidad	Medidas de control antes y durante la ejecución.
Problemas con la infraestructura física e instalaciones del inmueble.	Afectación en el normal funcionamiento de las actividades y procesos llevados a cabo en el interior del juzgado. Solicitud de traslado de inmueble por parte del juez y/o funcionarios a cargo del despacho judicial.	Riesgo bajo	Riesgo bajo	El Riesgo bajo debido a la visita técnica realizada antes de iniciar la ejecución del contrato de arriendo, donde se constata el estado del inmueble arrendado.
Solicitud de restitución anticipada del inmueble por parte del arrendador	Ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción. Reubicación y búsqueda de un nuevo inmueble.	Riesgo Alto	Riesgo bajo	Solicitar un plazo para la entrega del inmueble a fin de buscar uno nuevo acorde a las necesidades
Insuficiencia de la planta física para la adecuada ejecución del contra	Desconocimiento de las necesidades de espacios y su adecuación para la ejecución del contrato	Riesgo bajo	Riesgo bajo	El Riesgo bajo debido a la visita técnica realizada antes de iniciar la ejecución del contrato de arriendo, donde se constata el estado del inmueble arrendado.
Cesión del contrato por parte del arrendador sin previa autorización de la Entidad.	Inadecuada ejecución del contrato por parte del contratista liquidación de la sociedad o empresa.	Riesgo bajo	Riesgo bajo	El Riesgo bajo debido, debido a que la Entidad deberá realizar la modificación contractual, realizando la cesión
No legalización del contrato por parte del arrendador	Retraso en el inicio de la contratación	Riesgo bajo	Riesgo bajo	El Riesgo bajo debido, debido a que la Entidad establecer claramente los términos del contrato
Se presenta cuando no se firma el contrato en el plazo establecido	Retraso en el inicio de la ejecución del contrato y afectación en el logro de los objetivos	Riesgo bajo	Riesgo bajo	Se establecen plazos perentorios para el perfeccionamiento y ejecución del contrato
Incrementos en los precios del canon de arrendamiento	Retraso en la ejecución del plazo contractual y generación de mayores gastos para el arrendador	Riesgo bajo	Riesgo bajo	Seguimiento constante al arrendador en el cual se verificará las condiciones del mercado antes del desarrollo de cada actividad y de ser necesario incrementar en canon debe hacerse al terminar el contrato vigente y luego de haber transcurrido un año.

9. GARANTÍAS. MULTAS. CLÁUSULA PENAL. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD Y CESIÓN DEL CONTRATO

9.1. GARANTÍAS

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.

9.2. MULTAS Y 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.

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.

9.3. 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. 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.
10. INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN DEL CONTRATO
10.1. SUPERVISIÓN
Cargo: Profesional Universitario Grado 12 del área administrativa que el director de la Seccional Cartagena Designe. Dependencia: Área Administrativa.
10.2. NECESIDAD DE CONTAR CON INTERVENTORIA
No aplica.
11. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y LUGAR
11.1. PLAZO DE EJECUCIÓN
El plazo de ejecución será de doce (12) meses desde el primero (01) de noviembre de 2026 hasta el treinta y uno (31) de octubre de 2027.
11.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO
La ejecución del contrato se realizará en el municipio de Cartagena – Bolívar. Ubicado en el sector La Matuna K11 No. 32 A- 62 del Centro de la Ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., Departamento de Bolívar.
11.3. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO
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.
12. ACUERDO COMERCIAL Y ANÁLISIS DEL SECTOR
12.1. SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIAL
No aplica.
13. FUNCIONARIA ENCARGADA DE LA ESTRUCTURACIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO

13.1. PROYECCIÓN y APROBACIÓN	**MARLYS MILENA CANTILLO MARTÍNEZ** Profesional Universitario Grado 12	
14. VIABILIDAD DEL COMITÉ ASESOR		
14.1. MIEMBROS	**HEIDY VILLARROYA SALGADO** Coordinadora Área Jurídica	
	GUSTAVO TORRES VELEZ Coordinador Área Financiera	
	MARLYS MILENA CANTILLO MARTÍNEZ Coordinadora Área Administrativa	