Rama Judicial del Poder Público

Consejo Superior de la Judicatura

Dirección Seccional de Administración Judicial

Riohacha - Guajira

CLASE DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO

PROCESO DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA N.º CD-DR-23-2026

I PARTES CONTRATANTES

ORDENADOR DEL GASTO/ DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMON JUDICIAL DE RIOHACHA	MARIA JOSE ZABALETA RAMOS, identificado con la cédula de ciudadanía N.º 40.940.806 expedida en Riohacha Guajira, quien obra en nombre y representación de la NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE RIOHACHA, con Nit. 800.165.865-4 actuando en su calidad de Directora Seccional, nombrado mediante Resolución N.º 6296 del 25 de junio de 2024 y Acta de posesión 04 de julio de 2024, facultado para contratar, según lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 103 de la Ley 270 de 1996.
CONTRATISTA	MARÍA JULIA MAESTRE LIÑÁN
NIT/CÉDULA	40.800.784
REPRESENTANTE LEGAL	N/A
DATOS DE CONSTITUCION	N/A
DIRECCION	CARRERA 84G # 4G-75 MEDELLIN
TELEFONO	3234489123
CORREO ELECTRONICO	ccastromaestre@gmail.com

II ANTECEDENTES PRECONTRACTUALES

ESTUDIOS PREVIOS	Los estudios previos y análisis del sector fueron elaborados por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, los cuales hacen parte integral del presente contrato.	
ACTO DE AUTORIZACION	ACUERDO	N/A
	Acta de Aprobación de Comité	Acta No 119 del 20 de octubre de 2026
ACTO DE APERTURA	N/A	
RESOLUCION DE ADJUDICACION/JUSTIFICACION DE LA CONTRATACION	RESOLUCION No. DESAJRIR26-967 29 de octubre de 2026	
SUPERVISION	La supervisión del presente contrato será ejercida por el Profesional Universitario Grado 12- del Área Administrativa de la Dirección Seccional De Administración Judicial De Riohacha, para lo cual debe atender lo dispuesto por el manual de contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, sus actualizaciones y las normas sobre la materia.	
APOYO A LA SUPERVISION	N/A	

IMPUTACION PRESUPUESTAL

VIGENCIA 2026

SUB-UNIDAD	No.	FECHA	RUBRO	VALOR POR DEL CDP	VALOR POR AFECTAR
Unidad 813 Tribunales y Juzgados.	5426	2026-05-29	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	$231.312.834	$2.712.324

VIGENCIA 2027

	SUB-UNIDAD	**No. Autorización**	**FECHA**	**RUBRO**	**VALOR ASIGNACIÒN DE VF**	**VALOR POR AFECTAR**
	Unidad 813 Tribunales y Juzgados.	10026	15/10/2026	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS	$834.164.436	$11.370.064
II ESTIPULACIONES CONTRACTUALES						
1.OBJETO	*"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 CARRERA 11 N.º 13 - 46, EN EL MUNICIPIO DE URUMITA DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA."*					
2.VALOR	El valor estimado del contrato es la suma de **TRECE MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS M/CTE ($13.707.118)** a razón de mensualidades de **($1.356.162)** para la vigencia 2026 y mensualidades con un incremento del **4.80%** por un valor de **($1.421.258)** para la vigencia 2027 incluidos los impuestos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato. La suma anterior es la propuesta final del arrendador.					
3.FORMA DE PAGO	La Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, pagará 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 y el cumplido expedido por el supervisor del contrato. 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. 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. 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 lugar de ejecución es el Municipio de Urumita- La Guajira el plazo del contrato será a partir del 01-11-2026 y hasta el 31-08-2027, previa expedición del registro presupuestal e inicio transaccional en el Secop II.					
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 Riohacha, 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 Riohacha 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 Riohacha, tenga el inmueble en arriendo. Para ello, el arrendador aportó la póliza del inmueble N.º 900001192969 de Sura Seguros, que deberá renovar antes de su vencimiento (24 de junio del 2027) y mantener vigente hasta la terminación del contrato, lo cual será verificado por el supervisor.					

7. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA.

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 veinte (20) 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 del propietario.
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.

ATENCIÓN A LA POLÍTICA DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO
El Consejo Superior de la Judicatura a través del Acuerdo PSAA16-10560 del 11 de agosto de 2016, adoptó la Política para el Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo para la Rama Judicial, a cuya implementación se debe comprometer el futuro contratista.

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. 7. 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.

NOTA 1. 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.

III ESTIPULACIONES CONTRACTUALES

PARAGRAFO 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 Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo del arrendador.

PARAGRAFO 2: En caso de que la Nación-Consejo Superior de la Judicatura Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha 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 3: En caso de que la Nación-Consejo Superior de la Judicatura Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha 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 de este 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 Riohacha – La Guajira

MARIA JOSE ZABALETA RAMOS
Directora Seccional de Administración Judicial de Riohacha

MARIA JULIA MAESTRE LIÑAN
Contratista.

Elaboro: Hermes Dario Celedón López Asistente Administrativo	Revisó:

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

Consejo Superior de la Judicatura

Dirección Seccional de Administración Judicial

Riohacha – La Guajira

CLASE DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO

PROCESO DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA N.º CD-DR-23-2026

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 RIOHACHA, 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 RIOHACHA: Además de los derechos y obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato, el CONSEJO SUPERIOR- SUPERIOR DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE RIOHACHA, 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 RIOHACHA: El CONTRATISTA mantendrá indemne al CONSEJO SUPERIOR DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE RIOHACHA Guajira 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 Riohacha La Guajira atendiendo los lineamientos establecidos en la circular DEAJC17-60 del 04 de agosto de 2017, se exigirá que el inmueble se encuentre asegurado durante el término que el Consejo Superior de la Judicatura-Dirección Seccional de Administración Judicial de Riohacha, 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, 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 RIOHACHA 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 RIOHACHA 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 RIOHACHA 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 RIOHACHA 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 de este, 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 RIOHACHA 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 RIOHACHA 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 RIOHACHA 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 RIOHACHA -La Guajira.