TIPO DE CONTRATO	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
ORDENADOR DEL GASTO/DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL	MARÍA DEL SOCORRO GONZALEZ ALGARIN, mayor de edad, residenciada en la Ciudad de Sincelejo, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.884.877 de Barranquilla, quien obra en nombre y representación de LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA-DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE SINCELEJO.
CONTRATISTA	VANESSA MARIA PAYARES CERRO identificado con C.C. No. 1.099.962.785 Correo: vanessa.p227@gmail.com
SUPERVISOR	Profesional Universitario G-12/ Área Administrativa / pcuadrom@cendoj.ramajudicial.gov.co
CLAUSULAS CONTRACTUALES	
OBJETO	***"ARRIENDO DE UNA SEDE DONDE PUEDA FUNCIONAR EL JUZGADO PROMISCUO DEL MUNICIPIO DE BUENAVISTA EN EL DEPARTAMENTO DE SUCRE"***
VALOR	El presupuesto que se estima para cubrir la necesidad que se plantea, resultado del análisis del estudio de precios de mercado, es la suma de **CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS PESOS M/CTE ($14.252.616),** incluidos impuestos, tasas y contribuciones que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato en caso de que aplique.
FORMA DE PAGO	La Nación - Consejo Superior de la Judicatura a través de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Sincelejo – Sucre, cancelará los cánones de arriendo, mes vencido dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, una vez se cumpla con el trámite de la cadena presupuestal del SIIF Nación, previa presentación y visto bueno de los documentos que se relacionan a continuación: a) Informe de supervisión por parte del supervisor designado por la Entidad. b) La Factura Electrónica validada a través del correo siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co según circular externa 016 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, dependiendo del régimen tributario al que pertenezca, Régimen ordinario o Régimen Simple, según sea el caso. y, c) Certificación expedida por el revisor fiscal o el representante legal según corresponda de conformidad con la Ley 43 de 1990 y el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007; que acredite estar al día en el pago de nómina y de las obligaciones al Sistema Integral de Seguridad Social y parafiscales, cuando haya lugar, con la respectiva planilla de pago. Las mensualidades vencidas se pagarán al ARRENDADOR, a razón de:

- **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE ($1.187.718)**., correspondiente al canon mensual para las vigencias 2026 y 2027.

Nota 1. Para dar trámite al pago y que este sea autorizado, los anteriores documentos aprobados por el supervisor deberán ser cargados por el Contratista en el plan de pagos del SECOP II.

Nota 2. En caso de devolución de los documentos por la Dirección Seccional al contratista, los términos se reiniciarán con la nueva radicación.

Nota 3. La Dirección Seccional de Administración Judicial de Sincelejo, efectuará las retenciones, deducciones y descuentos por contribuciones a que haya lugar en cada uno de los pagos, a efectuar durante la ejecución del contrato que se pueda suscribir, teniendo en cuenta lo establecido en los Estatutos Tributarios del Orden Nacional, Departamental y Municipal, donde se prevén deducciones tales como: Retención en la fuente de 3.5%, retención por IVA 15%, retención de industria y comercio 1%, así mismo aquellas otras que se puedan generar durante la ejecución del contrato, y teniendo en cuenta la calidad del contribuyente o contratista en el RUT, y según la información financiera que pueda reportar cada proveedor, la cual será aplicada bajo su responsabilidad.

Nota 4. En caso de generarse nuevos impuestos, gravámenes, estampillas o contribuciones durante la ejecución del proceso precontractual y contractual, el futuro contratista deberá tener en cuenta dichos imprevistos en su propuesta económica.

Nota 5. Sobre el cálculo del valor total del contrato: Para determinar el valor total del arrendamiento, deberán contabilizarse únicamente los meses y las fracciones de mes comprendidos dentro del plazo contractual. Teniendo en cuenta que el contrato finaliza el 31 octubre de 2027, el cálculo de esa anualidad deberá comprender desde enero hasta la fecha efectiva de terminación, sin incluir los meses de noviembre y diciembre.

El cálculo deberá discriminar el canon mensual aplicable, el período reconocido y el subtotal de cada anualidad. Los incrementos se aplicarán conforme al mecanismo y a la fecha pactados en el contrato; cuando dependan de un índice futuro aún no conocido, deberá identificarse el supuesto utilizado para la proyección. El valor resultante deberá coincidir en los estudios previos, la minuta y los demás documentos contractuales que lo incorporen.

En todo caso los pagos estipulados en el presente numeral quedarán sujetos a los recursos que la Dirección del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público sitúe a la entidad y que podrán consultar a través de la página del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

	La ruta donde puede realizar la consulta de los pagos se ubica en: http://www.minhacienda.gov.co/MinHacienda/haciendapublica/siifnacion/SIIFNacion/Cons ulta%20de%20pagos.
PLAZO DE EJECUCIÓN	La duración del presente contrato será de **Doce Meses (12)** contados a partir de la firma del Acta de Inicio previo perfeccionamiento de los requisitos de ejecución
DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL CONTRATO	Estudios y documentos previos; pliegos de condiciones, el CDP que ampara la contratación, oficios autorización vigencias futuras y el presente clausulado.
DECLARACIONES DEL CONTRATISTA	El contratista hace las siguientes declaraciones: Conoce y acepta los documentos del proceso; Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió de la Dirección Seccional de Administración Judicial respuesta oportuna a cada una de las solicitudes; Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato; Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales y del sistema de seguridad social integral; El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente contrato; El contratista al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad, y que si alguna durante la ejecución del presente sobreviniere alguna causal, tan pronto como tuviere conocimiento dará parte a la entidad mediante comunicación escrita sobre la misma. De conformidad con lo señalado en las leyes 610 del 2000 y 1238 de 2008 manifiesta no registrar antecedentes fiscales ni disciplinarios. Lo anterior bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del presente contrato.
OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA	En ejercicio del objeto contractual el CONTRATISTA, deberá cumplir con las siguientes obligaciones: 1) Entregar el inmueble objeto del presente contrato en buen estado. 2) Efectuar en tiempo, las mejoras necesarias o reparaciones indispensables que requiera el bien inmueble, de acuerdo con lo convenido por las partes. 3) Suministrar al Consejo Superior, cuando lo solicite, informe sobre cualquier aspecto relacionado con el objeto del contrato. 4) El contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales cuando haya lugar. 5) Cargar en la plataforma SECOP II toda la información generada durante la ejecución del contrato. Utilizar la sección dispuesta para tal procedimiento. 6) De conformidad a la Directiva Presidencial No. 9 del 17-04-2020, al Decreto 358 del 5-03-2020 y Resolución 0042 del 05-05-2020, si el Contratista está obligado a expedir facturas, deberá entregar a la Entidad dentro de los documentos soportes para el trámite de pago, factura electrónica validada previamente por la DIAN y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través del correo siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co. 7) Para efectos de su desocupación y entrega material del bien inmueble luego de la terminación del plazo de ejecución, el contratista está en la obligación de solicitar la entrega del bien y no podrá entenderse que el silencio de las partes prorroga el contrato o genera más erogaciones a cargo del contratante dado que las prórrogas automáticas se encuentran prohibidas y no es posible hacer erogaciones sin que previamente exista un contrato y disponibilidad

	presupuestal que lo sustenta. En caso de que el contratista haga el requerimiento escrito de la desocupación y entrega del bien, deberá otorgar un plazo prudente para poder llevar a cabo dicha labor, el cual será concertado entre las partes por cualquier medio idóneo, pero que, en todo caso, de no haber acuerdo, este se entenderá de diez (10) días hábiles a partir del día siguiente a la radicación de la solicitud. 8) Establecer o designar una persona con facultades para atender de forma directa, inmediata y efectiva los requerimientos en cuanto al cumplimiento de las obligaciones contractuales que pueda hacer la Entidad contratante. Para efectos de lo anterior el contratista deberá informar desde el inicio del contrato, la identificación completa, número de teléfono y correo electrónico de la persona designada. 9) Dar cumplimiento a lo establecido en el MANUAL DE CONTRATISTAS DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SG-SST) de la Rama Judicial que será compartido por la supervisión a la firma del acta de inicio. 10) Será obligación del contratista evitar la indisponibilidad de la persona designada y deberá actualizar los datos en caso de reemplazo. Las anteriores obligaciones son las mínimas que exige la Entidad, por tanto, son de obligatorio cumplimiento. **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: • No ofrecer ni dar dádivas o sobornos, y ninguna otra forma de halago o dádiva a ningún funcionario público en relación con su contrato. • No celebrar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en el presente proceso contractual. **NOTA 2. ESPACIOS FISICOS SALUDABLES –** El contratista se compromete a dar lectura y aplicación en lo que sea de su competencia con respecto al presente objeto contractual, a lo ordenado en el Manual de Espacios Físicos Saludables emitido por la Entidad. https://www.ramajudicial.gov.co/web/sistema-integrado-gestion-de-la-calidad-y-el-medio-ambiente/gestion-de-seguridad-y-salud-ocupacional

OBLIGACIONES AMBIENTALES	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, en caso de que apliquen: **PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL DE LA RAMA JUDICIAL:** En cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA14-10160 de junio 1 de 2014, proferido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, y por medio del cual se adopta el Plan de Gestión Ambiental de la Rama Judicial, el CONTRATISTA seleccionado deberá cumplir con los criterios ambientales basados en la política del SIGCMA y los objetivos ambientales de la Rama Judicial, así como los requerimientos normativos de carácter nacional, distrital y local, por lo cual deberá consultar la matriz dispuesta y dar cumplimiento según lo que aplique. Puede ser consultada en https://www.ramajudicial.gov.co/web/sistema-integrado-gestion-de-la-calidad-y-el-medio-ambiente/documentos-de-sigcmasistema-de-gestionambiental).
OBLIGACIONES DEL CONSEJO SUPERIOR	En ejercicio del objeto contractual el Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, deberá cumplir con las siguientes obligaciones: 1) Designar o contratar un Supervisor que lo represente ante el Contratista; en todo lo relacionado con la ejecución del contrato, que realice el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por parte del Contratista, con la finalidad de promover la ejecución satisfactoria del contrato, mantener permanentemente informado al Ordenador del gasto de su estado técnico y financiero, evitando perjuicios a la Entidad y al Contratista o parte del negocio jurídico. 2) Pagar al CONTRATISTA el valor del contrato y realizar los descuentos de impuestos y contribuciones a que haya lugar de conformidad con la normatividad legal vigente. 3) Supervisar la correcta ejecución del contrato. 4) Impartir a través del Supervisor, las instrucciones necesarias para la correcta ejecución del contrato. 5) Suministrar oportunamente la información y el apoyo que requiera el CONTRATISTA, para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. 6) Pagar oportunamente al Contratista la remuneración pactada y a que el valor intrínseco de la misma no se altere o modifique. 7) Pagar los servicios públicos de luz y agua. 8) Realizar las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa del ARRENDADOR. 9) Restituir el inmueble en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo, sobre lo cual se dejará constancia en acta que suscriban las partes. Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato.

OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR	Además de las contempladas en la Ley 1474 de 2011 y lo dispuesto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, adoptado mediante Resolución 6424 de 2025 y en la Resolución 7049 de 2019 por la cual se adoptan lineamientos para ejercer la supervisión e interventoría, el supervisor deberá: 1) Suscribir con el Contratista el Acta de inicio del contrato. 2) Expedir las certificaciones de cumplimiento o informes de supervisión, los cuales constituyen la prueba de la verificación y aprobación de la ejecución del contrato y es requisito para efectuar los pagos al contratista. 3) Notificar oportunamente al área de Contabilidad la revisión, aprobación y cargue en el SECOP II de los soportes para el trámite de pago del Contratista de acuerdo con lo pactado en el contrato. Así mismo reportar al área de Tesorería mensualmente dentro de los 5 días de cada mes las solicitudes de pago en virtud de realizar la programación del PAC para el siguiente mes. 4) Publicar oportunamente en el portal SECOP II, los documentos que se produzcan durante la ejecución del contrato y velar porque el Contratista publique lo que le corresponda. 5) De conformidad con lo establecido en la resolución 7049 de 31 de diciembre de 2019, deberá Informar al Profesional Grado 12 con funciones asignadas bajo la RESOLUCION No. DESAJSIR24-936 de fecha 2 de mayo de 2024, al finalizar la etapa de ejecución que todos los documentos generados con ocasión a la ejecución del contrato se encuentran cargados en la plataforma SECOP II, constituyendo el expediente contractual y en virtud de realizar la liquidación y cierre de este. 6) Realizar la evaluación y revaluación a los contratistas. 7) Solicitar concepto jurídico a al área de contratación - Profesional Grado 12 con funciones asignadas bajo la RESOLUCION No. DESAJSIR24-936 de fecha 2 de mayo de 2024 de la seccional, según el caso, cuando quiera que surjan dudas sobre el alcance de las modificaciones o ajustes que deban realizarse al contrato, a fin de establecer si los mismos, requieren un otrosí o adición o, por el contrario, pueden ser realizados de común acuerdo entre el contratista y el supervisor. 8) Aplicar la guía y demás instructivos establecidos por la Entidad para la práctica y ejecución de la supervisión e interventoría de contratos. 9) Verificar las facturas o cuenta de cobro presentadas por el contratista en el Sistema Electrónico de Contratación Pública “SECOP II”, teniendo presente que la cuantía corresponda con el avance en la ejecución; verificar el cumplimiento de las normas y el pago oportuno de la seguridad social y demás requisitos exigidos contractualmente para el pago, emitiendo el correspondiente cumplido por el recibido a satisfacción de los bienes y servicios con alcance administrativo, contable, financiero, técnico y jurídico. 10) A la finalización del contrato, remitir al Profesional Grado 12 con funciones asignadas bajo la RESOLUCION No. DESAJSIR24-936 de fecha 2 de mayo de 2024, el proyecto de acta de liquidación junto con la información requerida para el trámite de la misma, dentro de los cuatro meses siguientes a la finalización del contrato. 11) El supervisor deberá coordinar la desocupación y la entrega del bien inmueble atendiendo la fecha de vencimiento del plazo de ejecución del contrato. Para efectos de este trámite es importante contar con la solicitud de entrega que deberá radicar el contratista y concertar con este un plazo razonable para llevarla a cabo cuando esta debe hacerse con posterioridad al vencimiento del plazo de ejecución. Si no hay un acuerdo respecto de dicho plazo se entenderá que, en virtud del contrato, ese plazo es de dos (2) días hábiles

	luego de la radicación de la solicitud de entrega (si esta posterior al vencimiento del plazo de ejecución), o del plazo de ejecución (si la solicitud se radica antes de su vencimiento). En todo caso el supervisor debe propender por gestionar dicha desocupación y entrega en el menor tiempo posible y buscar la manera de concertar con el contratista un plazo de entrega mayor cuando así lo amerite, el cual no podrá entenderse como una prórroga del contrato ni generará erogaciones por parte de la entidad. Cuando la desocupación y entrega por parte e interés exclusiva de la entidad deban hacerse antes de terminar el plazo acordado, será la entidad contratante la que se lo haga saber al contratista a través de cualquier medio idóneo y este podrá hacer uso del bien asumiendo su custodia de acuerdo con las condiciones de la entrega y plazo que la entidad determine. 12) Conocer, entender y aplicar el Manual de contratistas del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST). Todas las demás que se requieran y que permitan la cabal ejecución del objeto contratado
GARANTÍAS	De conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, no se exigirán garantías en este proceso debido a la modalidad de pago y los mecanismos de verificación por parte de la entidad de la correcta ejecución del contrato.
TERMINACIÓN ANTICIPADA POR MUTUO ACUERDO	De conformidad con los artículos 13 y 40 de la Ley 80 de 1993, que permiten aplicar las disposiciones civiles y comerciales pertinentes y acordar estipulaciones compatibles con el ordenamiento jurídico, y con los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, que reconocen el consentimiento mutuo como fundamento para dejar sin efecto el contrato y extinguir sus obligaciones, las partes podrán terminar anticipadamente el presente contrato de arrendamiento mediante acuerdo escrito suscrito por sus representantes facultados. Cualquiera de las partes podrá solicitar la terminación mediante comunicación escrita que exponga las razones y la fecha propuesta para finalizar la ejecución. La solicitud requerirá la aceptación expresa de la otra parte y no suspenderá las obligaciones contractuales. La decisión de la Entidad deberá contar con justificación documentada, previo informe del supervisor sobre el estado de ejecución y las obligaciones pendientes. El acuerdo deberá establecer la fecha efectiva de terminación, las condiciones y el plazo para restituir el inmueble, los cánones, servicios públicos y demás conceptos causados a cargo de cada parte, así como los saldos pendientes y la forma de pagarlos. La terminación no extinguirá automáticamente las obligaciones causadas ni implicará renuncia a derechos o reclamaciones; cualquier reconocimiento o acuerdo económico deberá contar con soporte y ajustarse a la ley. La restitución se documentará en un acta que registre la entrega de llaves, el estado del inmueble, las lecturas de los servicios públicos y las observaciones correspondientes. Para establecer eventuales responsabilidades, se considerarán el inventario inicial, las obligaciones contractuales y el deterioro derivado del uso

	legítimo y del transcurso del tiempo. En cumplimiento del parágrafo del artículo 14 de la Ley 80 de 1993, que excluye las cláusulas excepcionales en los contratos de arrendamiento, esta estipulación no atribuye a la Entidad la potestad excepcional de terminación unilateral.
IDEMNIDAD	El contratista se obliga a mantener indemne a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Sincelejo de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que sean atribuibles al contratista.
CLÁUSULA DE INDEMNIDAD	Arrendador: Es el propietario de un bien inmueble, que, a través de un contrato de arrendamiento o alquiler, promete dar el derecho a uso de la totalidad o una porción de la propiedad a otra persona; generalmente, por un plazo determinado y a cambio de un monto de dinero acordado. El Arrendador mantendrá indemne a la Entidad Estatal contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el Arrendador asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato
PENAL PECUNIARIA	En caso de declaratoria de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente contrato, EL CONTRATISTA debe pagar a título de indemnización, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato. El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen en adición al citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que la entidad contratante adeude al CONTRATISTA con ocasión de la ejecución del presente Contrato.
MULTA	En caso de incumplimiento a las obligaciones del CONTRATISTA derivadas del presente Contrato, La Dirección Seccional de Administración Judicial de Sincelejo puede adelantar el procedimiento establecido en la ley e imponer multa(s), que serán equivalentes al diez por ciento (10%) del valor del contrato.
CLAUSULAS EXCEPCIONALES	Se aplicará lo previsto en la Ley 80 de 1993, y demás normas aplicables para tales efectos.
CESIÓN	El contratista no podrá ceder el presente contrato, sin el consentimiento previo y expreso de la Dirección Seccional de Administración Judicial, teniendo esta la facultad de negar la autorización de la cesión.
CONTROVERSIAS CONTRACTUALES	Las partes en aras de solucionar de manera ágil, rápida y directa las diferencias surgidas durante la ejecución del contrato, acudirán a los mecanismos previstos en la ley, tales como la conciliación, amigable composición y transacción.
GASTOS E IMPUESTOS	Serán por cuenta del contratista todos los gastos e impuestos, tasas y contribuciones derivadas de la celebración del presente contrato.
RÉGIMEN LEGAL	El presente contrato se regirá por la normatividad civil y comercial, salvo en lo expresamente regulado por la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, decreto 1082 de 2015, o demás normas aplicables, así como también por el manual de contratación de la entidad y el manual de supervisión e interventoría y lo establecido en los estudios previos.

Nota: El presente contrato se entiende perfeccionado con la aprobación de las partes a través de la plataforma del SECOP II.

Proyecto: