CONTRATO No.	**CT04-94-2026**
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	**C&C INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A.S.** NIT 901.765.616-8 Representante legal: FRANCISCO MANUEL CATALÁN RADA C.C No. 73.210.866 Dirección: DIAGONAL 32 A 32 84 BARRIO TERNERA Celular: 3008955476 Correo electrónico: cycinversion@gmail.com
	II. ANTECEDENTES
ESTUDIOS PREVIOS	La presente contratación se sustenta en los estudios previos de fecha 11 de noviembre de 2026, elaborados por el profesional universitario Grado 11 MARIO BARRERA NUÑEZ y lo ordenado por el Director Seccional de Administración Judicial de Bolívar – Cartagena, mediante resolución No. DESAJCAR26-3374 del 12 de noviembre de 2026.
SUPERVISIÓN	Cargo: Profesional Universitario Grado 11 o quien haga sus veces o quien designe el ordenador del gasto. Dependencia: Área Administrativa. La supervisión del contrato a celebrar se ejercerá de conformidad con las disposiciones, procedimientos y

<table>
<tr><td></td><td>competencias señaladas en el "Manual de 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.

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:

<table>
<tr><th>UNIDAD</th><th>CDP</th><th>FECHA REGISTRO</th><th>DEPENDENCIA</th><th>POSICION CATALOGO DE GASTO</th><th>VALOR CDP</th><th>VALOR A AFECTAR</th></tr>
<tr><td>27-01-01-804</td><td>33126</td><td>2026/06/30</td><td>TRIBUNALES Y JUZGADOS SECCIONAL CARTAGENA</td><td>A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS</td><td>$1.178.144.276</td><td>$2.123.333</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>SUBUNIDAD</th><th>VIGENCIA FUTURAS 2027</th><th>DEPENDENCIA</th><th>POSICION CATALOGO DE GASTO</th><th>VALOR APROBADO</th><th>VALOR A AFECTAR</th></tr>
<tr><td>27-01-01-804</td><td>Autorización 10026 / Asignación 13026</td><td>TRIBUNALES Y JUZGADOS SECCIONAL CARTAGENA</td><td>A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS</td><td>$6.063.924.813</td><td>$13.000.000</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td></td><td>III. ESTIPULACIONES CONTRACTUALES</td></tr>
<tr><td>OBJETO</td><td>Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento del Juzgado 01 Promiscuo Municipal de Santa Rosa de Lima, correspondiente a los locales comerciales Nos. 203 y 204, ubicados en el Centro Comercial Santa Rosa Mall.</td></tr>
<tr><td>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO CONTRACTUAL</td><td>El área mínima requerida es:

ÁREA PROMEDIO: ENTRE 65 Y 100 M2
BARANDA ATENCION AL PUBLICO
ESTACIONES DE TRABAJO 3 A 5
ZONA DE ARCHIVO: ARCHIVO RODANTE Y ESTANTERIAS
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.</td></tr>
</table>

	UBICACIÓN, IDENTIFICACIÓN PRECISA Y JURÍDICA DEL INMUEBLE De conformidad con la Licencia de Construcción (Resolución No. 138 de 2023), la Escritura Pública No. 1.477 del 7 de junio de 2023 de la Notaría Séptima de Cartagena, el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-396843, y los planos arquitectónicos aprobados de primer y segundo nivel, la identificación técnica y legal del espacio ofrecido es la siguiente: • **Denominación Comercial:** Locales 203 y 204 (Plaza Comercial Santa Rosa Mall). • **Identificación Arquitectónica (Plano Nivel 2):** Se ubican en el espacio correspondiente al Local 13 del segundo nivel. El acceso general del complejo y la distribución de parqueaderos y zonas comunes se rigen conforme al plano general del primer nivel. • **Matrícula Inmobiliaria Matriz / Lote Comercial:** 060-396843 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. • **Referencia Catastral:** 00-01-000-0003-1000. • **Ubicación del Lote General:** Lote 00 - Zona Comercial del Proyecto "Club Campestre Plaza" / Santa Rosa Mall, Kilómetro 2, Municipio de Santa Rosa de Lima, Bolívar. • **Licencia de Construcción:** Resolución No. 138 del 19 de julio de 2023 (ejecutoriada el 3 de agosto de 2023), expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Santa Rosa. • **Área Total Ofrecida:** 70 m^2 Aproximadamente. **Linderos Específicos del Espacio Arrendado (Locales 203 y 204 / Local 13 en Nivel 2):** • **Por el Frente:** Colinda con la zona de circulación peatonal y corredor principal del segundo nivel del centro comercial, con vista hacia el área frontal del complejo y la zona de parqueaderos. • **Por el Fondo:** Colinda con el límite posterior del módulo comercial del segundo nivel (fachada posterior). • **Por la Derecha (mirando desde la entrada del local):** Colinda con el punto fijo (escaleras de acceso al segundo nivel) y vacíos de circulación.

	• **Por la Izquierda (mirando desde la entrada del local):** Colinda con el Local 12 (42.75 m^2). **2. CONDICIONES FINANCIERAS Y CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS** • **Valor Total (Canon, Administración e IVA Incluidos): $ 1.300.000 mensuales**. Este valor comprende de manera integral el canon de arrendamiento, la cuota de administración y el Impuesto sobre las Ventas (IVA) aplicable durante el primer año de vigencia. • **Servicios Públicos e Infraestructura:** o El servicio de agua potable se encuentra incluido dentro de la infraestructura y servicios de la administración para los baños comunes e institucionales. o El consumo y pago del servicio de energía eléctrica estará a cargo exclusivo de la Rama Judicial, el cual se empezará a facturar y asumir desde el momento exacto en que se formalice y legalice el servicio ante la empresa prestadora mediante el NIC correspondiente a los locales 203 y 204. • **Instalaciones Sanitarias:** Baños institucionales de uso exclusivo para visitantes y personal del Despacho el cual funciona con clave electrónica para su ingreso. • **Parqueadero:** Disponibilidad de amplia zona de parqueaderos para usuarios y funcionarios dentro de la plaza comercial. Aspectos jurídicos del bien inmueble: 1. Propuesta de arriendo de C&C (Actualizada con la identificación de los locales 203 y 204 con sus linderos y a cargo de quien está el pago de los servicios y el IVA) 2. Certificado de Libertad y tradición (Actualizada y con la anotación que la hipoteca ya fue cancelada) 3. Certificado de existencia y representación de PROMOTORA FINCA & RAIZ S.A.S (Propietaria) 4. Certificado de existencia y representación de C&C INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A.S. (Administradora) 5. Contrato de mandato (Diligenciado y firmado por las partes)

	6. Acta de Asamblea extraordinaria de la empresa PROMOTORA FINCA & RAIZ S.A.S (Propietaria) 7. Escritura Pública de Parcelación No. 1477 8. Licencia de Construcción (Alcaldía de Santa Rosa) 9. Plano Primera Planta 10. Plano Segunda Planta 11. Plano Juzgado 12. Póliza Axa Colpatria 13. Carta servicios públicos 14. Antecedentes (del 14 al 20) 15. Cert. Bancaria Administrador 16. Información Tributaria 17. Recibo Luz 18. RUT C&C Inmobiliaria 19. Imagen Centro Comercial **VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN:** QUINCE MILLONES CIENTO VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE ($15.123.333). **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 doce (12) 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 el Municipio de Santa Rosa de Lima, Departamento de Bolívar.
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	El presupuesto oficial estimado para la presente contratación es de **QUINCE MILLONES CIENTO VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE ($15.123.333).**
VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	El costo del canon de arrendamiento del inmueble se estableció con la empresa C&C INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A.S. con la Entidad, en razón a la escasa oferta de inmuebles en el Municipio de Santa Rosa de Lima - 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 de arriendo por vigencia es el siguiente: **Canon 2026**: ($1.300.000) UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE. **Vigencia 2026**: $2.123.333

	Canon 2027: ($1.300.000) UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE. **Vigencia** 2027: $13.000.000. **Nota aclaratoria sobre servicios públicos y administración:** El valor del canon de arrendamiento pactado incluye la cuota de administración, así como los servicios de agua potable, alcantarillado y aseo. Por su parte, el servicio de energía eléctrica estará a cargo de la entidad una vez que el centro comercial realice la individualización del contador y el contratista presente la factura correspondiente, gestión proyectada para finales de diciembre de 2026. Hasta tanto no se formalice dicha entrega, el costo del servicio será asumido en su totalidad por el contratista.
FORMA DE PAGO	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, 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 el valor del canon se pagará proporcionalmente a los días prestados. 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 once (11) meses y 19 días desde el once (11) de noviembre de 2026 hasta el treinta (31) de octubre de 2027.
LUGAR DE EJECUCION	La ejecución del contrato se realizará en el municipio de Santa Rosa Lima – Bolívar. PZ DEL PROYECTO "CLUB CAMPESTRE PLAZA " PARCELACION RURAL CHIRICOCO LOTE N° 1 EN SANTA ROSA- BOLIVAR LOTE 00 ZONA COMERCIAL Local 203 y 204 del Centro Comercial Santa Rosa Mall en el municipio de Santa Rosa de Lima.
OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	**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 e impuestos 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.** El contratista se obliga a obtener y mantener vigente, a su exclusivo costo y durante todo el término contractual, una póliza de seguro de daños sobre el inmueble que ampare, como mínimo, los riesgos de incendio, terremoto y actos malintencionados de terceros. Parágrafo: En caso de que el contratista no adquiera la póliza, será el único y directo responsable de cualquier daño o pérdida que sufra el inmueble por cualquier causa, incluyendo caso fortuito o fuerza mayor, que hubiese sido objeto de cobertura por la póliza omitida. En consecuencia, liberará al Consejo Superior de la Judicatura de la obligación de indemnizar y/o restituir el bien en el estado en que lo recibió, en lo que a esos daños concierna. **9.** 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: 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. Efectuar las reparaciones locativas. 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. 6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. 7. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el arrendador. 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: 1.-Que se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato. 2.- Al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad. 3.-Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral. 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. 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. 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. 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. El arrendador deberá soportar el 100% de la pérdida o deterioro del bien inmueble.
CESIÓN	Se prohíbe la CESIÓN DEL CONTRATO. En ningún caso EL ARRENDADOR, podrá ceder total o parcialmente el contrato sin el consentimiento expreso o escrito de la Entidad NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.
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____. 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 11 de noviembre de 2026. ✓ Resolución No. DESAJCAR26-3374 del 12 de noviembre de 2026 ✓ Propuesta de arriendo de C&C (Actualizada con la identificación de los locales 203 y 204 con sus linderos y a cargo de quien está el pago de los servicios y el IVA) ✓ Certificado de Libertad y tradición (Actualizada y con la anotación que la hipoteca ya fue cancelada) ✓ Certificado de existencia y representación de PROMOTORA FINCA & RAIZ S.A.S (Propietaria) ✓ Certificado de existencia y representación de C&C INMOBILIARIA E INVERSIONES S.A.S. (Administradora) ✓ Contrato de mandato (Diligenciado y firmado por las partes) ✓ Acta de Asamblea extraordinaria de la empresa PROMOTORA FINCA & RAIZ S.A.S (Propietaria) ✓ Escritura Pública de Parcelación No. 1477 ✓ Licencia de Construcción (Alcaldía de Santa Rosa) ✓ Plano Primera Planta ✓ Plano Segunda Planta ✓ Plano Juzgado ✓ Póliza Axa Colpatria ✓ Carta servicios públicos ✓ Antecedentes (del 14 al 20) ✓ Cert. Bancaria Administrador ✓ Información Tributaria ✓ Recibo Luz ✓ RUT C&C Inmobiliaria ✓ Imagen Centro Comercial

PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN	El presente contrato, constituye el clausulado del contrato **CT04-94-2026** 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