CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE EDIFICIO TORRE SQUADRA
NÚMERO 807 DE 2022
ENTRE LA JEP Y JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA SAS

Entre los suscritos a saber de una parte, **JUAN GAVIRIA RESTREPO & CÍA SAS.**, sociedad comercial domiciliada en Bogotá, debidamente constituida y registrada ante la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con el NIT. 860.516.847-7, representada legalmente en este acto por su Gerente y Representante Legal **ALEJANDRO GAVIRIA VALLEJO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.198.972 de Bogotá, en adelante denominada como **EL ARRENDADOR,** y quien actúa en su condición de Representante del Propietario del Inmueble de conformidad con el Contrato de Administración y Representación suscrito entre ambas partes; y la **JURISDICCIÓN ESPECIAL PARA LA PAZ JEP**, identificada con el **NIT. 901.140.004-8**, representada por **ANA LUCÍA ROSALES CALLEJAS**, mayor de edad vecina de la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 66.760.258 de Palmira, actuando en calidad de Directora Administrativa y Financiera nombrada mediante Resolución No. 973 del ocho (08) de octubre de dos mil dieciocho 2018, debidamente posesionada mediante acta No. 0541 del nueve (09) de octubre de dos mil dieciocho (2018) y facultada para contratar de conformidad con la Resolución de delegación 3194 de 2019, y quien en adelante se denominará **LA JEP** o **EL ARRENDATARIO**, conjuntamente denominados en el presente documento como **LAS PARTES**, suscriben el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que para efectos de llevar a cabo la "Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera" el 04 de abril de 2017 se promulgó el Acto Legislativo Número 01 "Por medio del cual se crea un título de disposiciones transitorias de la constitución para la terminación del conflicto armado y la construcción de una paz estable y duradera y se dictan otras disposiciones".

SEGUNDA. Que en el artículo transitorio 7 del Acto Legislativo Número 01 de 2017 se determinó la conformación de la Jurisdicción Especial para la Paz -JEP- por la Sala de Reconocimiento de Verdad, de Responsabilidad y de Determinación de los Hechos y Conductas, la Sala de Definición de las situaciones jurídicas, la Sala de Amnistía o Indulto; el Tribunal de Paz, la Unidad de Investigación y Acusación, y la Secretaría Ejecutiva.

TERCERA: Que el Acto Legislativo mencionado, en cuanto al funcionamiento de la JEP, establece que "*estará sujeta a un régimen legal propio, con autonomía, administrativa, presupuestal y técnica*" y, adicionalmente, en su artículo transitorio 7°, señaló que la Secretaría Ejecutiva, se encargará de la administración, gestión y ejecución de los recursos de la JEP, así como de dictar y ejecutar los actos administrativos necesarios para el funcionamiento de la Entidad.

CUARTA: Que la Ley 1957 de 2019, "Estatutaria de la Administración de Justicia en la Jurisdicción Especial para la Paz.", consagró: *"ARTÍCULO 118. RÉGIMEN CONTRACTUAL. La JEP estará sujeta en la celebración de contratos al régimen de derecho privado, acorde con los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, y estará sometida al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal".*

QUINTA: Que el régimen jurídico de contratación aplicable a la JEP es el consagrado en el Manual de Contratación aprobado mediante Acuerdo AOG No. 017 del 1 de julio de 2022 del Órgano de Gobierno de la JEP.

SEXTA: Que para el funcionamiento de la JEP se requiere de una sede, para lo cual el 15 de diciembre de 2017, el Patrimonio Autónomo Fondo Colombia en Paz, suscribió el **contrato de arrendamiento No 572 de 2017** con la sociedad Juan Gaviria Restrepo & Cia S.A., con el objeto de: *"Contratar el Arrendamiento del inmueble **EDIFICIO TORRE SQUADRA** ubicado en la Avenida Carrera 7ª No. 63-44 para el uso exclusivo y funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz"*, con plazo de ejecución hasta el 30 de junio de 2018. Dicho inmueble se seleccionó de acuerdo al levantamiento de necesidades de infraestructura para la operatividad de la JEP, asesorados por la Subdirección Inmobiliaria de la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, determinando que la JEP requería de un área mínima de 13.999 m² para puestos de trabajo, incluyendo áreas generales, las áreas específicas y otras áreas necesarias para el funcionamiento.

SÉPTIMA. Que el día 29 de junio de dos mil dieciocho (2018), la **JEP** en calidad de arrendatario suscribió con la sociedad Juan Gaviria Restrepo & Cia S.A., éste último en calidad de arrendador, el **Contrato No. 12 de 2018** por el cual se entregó en Arrendamiento el EDIFICIO TORRE SQUADRA *ubicado en la Avenida Carrera 7ª No. 63-44 para el uso exclusivo y funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz,* con plazo de ejecución inicial de cuatro meses, desde el 1 de Julio de 2018 hasta el 31 de octubre de 2018, plazo prorrogado hasta el día 17 de diciembre de 2018 mediante documento firmado como "Adición 2 al CONTRATO No. 12 de 2018".

OCTAVA. Que el día 18 de diciembre de dos mil dieciocho (2018), la **JEP** en calidad de arrendatario suscribió con la sociedad Juan Gaviria Restrepo & Cia S.A., éste último en calidad de arrendador, el **Contrato No. 200 de 2018** por el cual se entregó en Arrendamiento el EDIFICIO TORRE SQUADRA *ubicado en la Avenida Carrera 7ª No. 63-44 para el uso exclusivo y funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz,* con plazo de ejecución inicial de Diez (10) meses y diez (10) días, prorrogado por un (1) mes y tres (03) días más, es decir, desde el 18 de diciembre de 2018 hasta el 30 de noviembre de 2019.

NOVENA. Que el 29 de noviembre de 2019 se suscribió el **Contrato JEP-412-2019**, por un plazo de ejecución de doce (12) meses contados a partir del 01 de diciembre de 2019 hasta el 30 de noviembre de 2020. Que el 30 de noviembre de 2020 se suscribió el **Contrato JEP-495-2020**, por un plazo de

ejecución de veinte (20) meses contados a partir del 01 de diciembre de 2020 hasta el 31 de julio de 2022 y prorrogado por cuatro (4) meses más, es decir hasta el 30 de noviembre de 2022.

DÉCIMA. Que por otro lado, en atención a lo establecido en la Directiva 008 del 17 de septiembre de 2022 expedida por la Presidencia de la República, en el numeral 2 - Austeridad en Gastos de Funcionamiento e Inversión, subnumeral 2.4 – Arrendamiento de Sedes, se solicitó a la Agencia Nacional Inmobiliaria - ANIM y a Central de Inversiones S.A. – CISA, mediante oficios de fecha 09 de noviembre de 2022 con radicados N° 202202018997 y 202202019000 respectivamente, informar sí existen inmuebles de otras entidades que resulten ser viables para el funcionamiento de la Jurisdicción Especial para la Paz. En respuesta, la Agencia Nacional Inmobiliaria – ANIM emitió el oficio ANIM-2022-EE-0002661 de fecha 15 de noviembre de 2022, mediante el cual se informa que no cuentan con inmuebles para el propósito mencionado.

DECIMA PRIMERA. Que en virtud de lo anterior y, dadas las consideraciones plasmadas en el Documento Justificativo de la Contratación y el Documento Técnico "Estudio Arrendamiento Sede JEP" anexos a este contrato, se considera viable suscribir un nuevo contrato de arrendamiento. Ello además se encuentra en coherencia con el Decreto 397 de 2022 "Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2022 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación" que en su artículo 5 literal c) indica que: "*c. El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia (…)*". Igualmente se evitaría la suspensión temporal de la prestación del servicio y de los términos de las actuaciones judiciales.

DECIMA SEGUNDA. Que igualmente, atendiendo los principios de economía, eficiencia y eficacia consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia y lo indicado en el artículo 5 literal a) del Decreto 397 de 2022, en cuanto se refiere a la implementación de medidas para reducir gastos arrendamiento, la Secretaría Ejecutiva solicitó a la Inmobiliaria Juan Gaviria Restrepo & CIA SAS, se considerará una disminución del canon de arrendamiento, como consta en la comunicación No. 202202007249 del 20 de mayo de 2022. La Inmobiliaria Juan Gaviria Restrepo & CIA SAS, mediante oficio radicado No. 202201060069 del 15 de septiembre de 2022 dio respuesta a la comunicación, indicando que al suscribir un contrato con vigencias futuras a cuatro años se efectuaría un descuento sobre el valor del canon de arrendamiento. Este descuento, significa para la JEP un ahorro importante y una mejora de las condiciones económicas, como estrategia de reducción de costos para las entidades del estado. Así mismo teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 819 de 2003 la aprobación de la vigencia futura ordinaria no podrá superar el período de gobierno, por lo cual el contrato tendrá como plazo de ejecución hasta el 31 de julio de 2026.

DECIMA TERCERA. Que **EL ARRENDADOR** declara estar plenamente facultado para celebrar a

través de su representante legal -quien actúa sin ningún tipo de limitaciones- el presente contrato y obligarse en las condiciones aquí previstas.

DÉCIMA CUARTA. Que **EL ARRENDATARIO** declara estar plenamente facultado legal y contractualmente para celebrar el presente contrato, -quien actúa sin ningún tipo de limitaciones- y obligarse en las condiciones aquí previstas.

DÉCIMA QUINTA. Que la contratación se efectúa dentro del marco normativo de la **JEP**, esto es según lo permitido por el literal "X. *Cuando se trate de contratos de compraventa o arrendamiento de bienes inmuebles*", del numeral 2.3.4. Contratos o Convenios que no requieren pluralidad de ofertas, sub numeral 2.3.4.2 Procedencia, del Manual de Contratación de la JEP, adoptado mediante Acuerdo AOG No. 017 del 1 de julio de 2022 del Órgano de Gobierno de la JEP.

DÉCIMA SEXTA. Que existen los recursos requeridos para la ejecución del presente contrato y las partidas presupuestales correspondientes, y que los dineros que se van a utilizar para el pago de este contrato están legal y reglamentariamente destinados para el efecto; además que para la firma de este contrato y la disposición de los recursos se han cumplido con todos los procedimientos y requerimientos legales.

DÉCIMA SÉPTIMA. Que la presente contratación para el arrendamiento del inmueble para las instalaciones de la **JEP** fue aprobada por el Comité de Contratación de la JEP en sesión del 15 de noviembre de 2022, y se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de la presente vigencia fiscal y cuenta con aprobación de vigencia futura para los años 2023, 2024, 2025 y 2026.

DÉCIMA OCTVA. Que, así las cosas, es procedente la suscripción del presente contrato, el cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO:

ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO TORRE SQUADRA UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 7ª NO. 63-44 PARA EL USO EXCLUSIVO Y FUNCIONAMIENTO DE LA JURISDICCIÓN ESPECIAL PARA LA PAZ.

Parágrafo Primero: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. El inmueble objeto de arrendamiento se encuentra ubicado la Avenida Carrera 7ª No. 63-44 EDIFICIO TORRE SQUADRA de la ciudad de Bogotá, está identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50C 196172 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, y cuenta con un área total arrendable de

quince mil cuatrocientos metros cuadrados (15.400 m2).

Parágrafo Segundo: LINDEROS Y ESPECIFICACIONES. Los Linderos y Especificaciones del Inmueble, con sus respectivas áreas se encuentran descritas en documento separado al presente contrato, el cual se entiende parte integral del mismo como **Anexo 1**.

CLÁUSULA SEGUNDA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

Especiales:

1. Entregar a título de arrendamiento a la JEP, el EDIFICIO TORRE SQUADRA ubicado en la Avenida Carrera 7 No. 63-44 de la ciudad de Bogotá, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C 196172 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con un área total aproximada de quince mil cuatrocientos metros cuadrados (15.400 m2).
2. Garantizar el uso y goce exclusivo del inmueble descrito a la JEP.
3. Garantizar que la infraestructura tomada en arriendo cumple con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de salidas de emergencias, señalización de evacuación y condiciones de almacenamiento.
4. Cumplir con el mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble y sus equipos, pactado por LAS PARTES en el contrato mediante el **Anexo N° 2**.
   Parágrafo: Con el arrendamiento del Inmueble se incluyen en los términos y condiciones establecidas en este contrato, los servicios de operación y mantenimiento del equipamiento (en adelante "Los Equipos") con que cuenta el Edificio (servicios que se encuentran descritos y detallados en documento separado del texto de este contrato que se entiende parte integral del mismo como **Anexo No. 2**, en el cual adicionalmente se incluyen las especificaciones técnicas), que serán igualmente prestados por EL ARRENDADOR; servicios de mantenimiento que se encuentran atados indisolublemente al Contrato de Arrendamiento, lo que significa que este servicio de mantenimiento estará vigente mientras se encuentre vigente el Contrato de Arrendamiento.
5. Todas las demás que resulten necesarias e indispensables para el cabal cumplimiento de los fines del contrato.

Generales:

1. Asumir la responsabilidad de todas las actividades relativas a la ejecución de las obligaciones establecidas en este contrato.
2. Participar en las reuniones que sean convocadas por la supervisión, relacionadas con la

ejecución del contrato, siempre que se convoquen de manera concertada con EL ARRENDADOR.

3. Disponer de los medios necesarios para el mantenimiento, cuidado y custodia de la información objeto del presente contrato.
4. Colaborar en el suministro de información y elaborar respuestas a los requerimientos efectuados por los organismos de control del Estado Colombiano o cualquier otra autoridad, en relación con la ejecución, desarrollo o implementación del contrato y de asuntos relacionados con el mismo.
5. Realizar los pagos al SISS *(salud, pensión y riesgos laborales, o parafiscales)*, de acuerdo con la normatividad vigente aportando los soportes de pago correspondientes.
6. Reportar cualquier novedad o anomalía, de manera inmediata al supervisor del contrato.
7. Salvaguardar la información confidencial que obtenga o conozca en el desarrollo del presente contrato, salvo requerimiento expreso de autoridad competente.

CLÁUSULA TERCERA. - OBLIGACIONES DE LA JEP

1. Designar al supervisor del contrato.
2. Certificar y efectuar dentro de los tiempos acordados los pagos del canon de arrendamiento.
3. Entregar la información requerida para el cumplimiento de las obligaciones del contrato.
4. Pagar los servicios públicos del inmueble durante el plazo de ejecución del contrato.
5. Pagar los servicios de aseo de las áreas que le corresponda, seguridad, vigilancia, control de acceso y cualquier otro requerido para la custodia, circulación de personas y mantenimiento locativo de las áreas internas de uso privado del Edificio.
6. El inmueble materia de este contrato se destinará exclusivamente para el funcionamiento de LA JEP, en desarrollo de las funciones establecidas en la Ley 1957 de 2019, "Estatutaria de la Administración de Justicia en la Jurisdicción Especial para la Paz". LA JEP no destinará el inmueble a actividades diferentes de las propias de su objeto misional.
7. Atender en todo momento las recomendaciones de uso y de funcionamiento de los "Equipos" realizadas por EL ARRENDADOR /Administrador/Coordinador, so pena de responder directamente por sus acciones u omisiones en este sentido.
8. EL ARRENDATARIO no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas, ni en ninguna parte exterior del Edificio avisos de ninguna naturaleza, sin autorización escrita de EL ARRENDADOR y la previa autorización de la autoridad competente. Con todo, EL ARRENDATARIO mantendrá indemne a EL ARRENDADOR y al propietario del inmueble, frente a las acciones judiciales, administrativas, policivas o similares, que por la desatención de lo aquí establecido se puedan derivar.
9. Todas las demás que resulten necesarias e indispensables para el cabal cumplimiento de los fines del contrato.

CLÁUSULA CUARTA. - AUTONOMÍA ADMINISTRATIVA Y AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL:

EL ARRENDADOR obrará con plena autonomía administrativa, y no existirá entre **EL ARRENDADOR** y **LA JEP** y/o sus funcionarios relación laboral alguna.

CLÁUSULA QUINTA. - PLAZO DE EJECUCIÓN Y ENTREGA:

El plazo de ejecución del contrato será de cuarenta y cuatro (44) meses, contados desde el 01 de diciembre de 2022 hasta el 31 de julio de 2026, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. El término de inicio de ejecución se contará a partir de la suscripción del acta de inicio, que tendrá lugar el 1 de diciembre de 2022 una vez perfeccionado y registrado presupuestalmente el contrato.

ENTREGA: Teniendo en cuenta que el EDIFICIO TORRE SQUADRA UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 7ª NO. 63-44 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ junto con todo el mobiliario y adecuaciones acordadas desde el Contrato de Arrendamiento No 572 de 2017 señalado en la Consideración Sexta del presente contrato, ha sido entregado y recibido a satisfacción conforme consta en las respectivas Actas de Entrega suscritas entre LAS PARTES (las cuales se relacionan en documento adjunto al presente contrato como **Anexo 3**), **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** con la firma del presente contrato, simplemente ratifican su aceptación a las condiciones de entrega ya realizadas.

Parágrafo Primero: EL ARRENDADOR deberá librar a **EL ARRENDATARIO** si éste es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada. Si la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato inicial, podrá **EL ARRENDATARIO** exigir una disminución proporcionada en el canon de arrendamiento por el tiempo restante. Si por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado, podrá **EL ARRENDATARIO** exigir que cese el arrendamiento junto con la indemnización de todo perjuicio.

Parágrafo Segundo: EL ARRENDADOR garantiza que la infraestructura tomada en arriendo cumple con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de salidas de emergencias, señalización de evacuación, y condiciones de almacenamiento.

Parágrafo Tercero: EL ARRENDATARIO a la fecha de firma del presente contrato declara que conoce todas las áreas y dependencias del Inmueble ya recibido y por tanto ratifica las condiciones y estado actual de buen funcionamiento del mismo. De igual forma, se deja constancia desde ahora que, por construcción realizada por parte del último arrendatario del Edificio, existen unas escaleras

internas de comunicación entre los pisos que hacen parte del Inmueble, las cuales declara conocer y aceptar **EL ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA SEXTA. - VALOR DEL CONTRATO:

SETENTA MIL DOSCIENTOS UN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE ($70.201.346.600) incluido IVA**,** de conformidad con la oferta presentada por la sociedad Inmobiliaria Juan Gaviria & CIA S.A.S. mediante oficio radicado N° 202201060069 de fecha 14 de septiembre de 2022, el cual se anexa y hace parte integral del presente contrato (Anexo 4). La suma aquí consignada incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el Anexo 2 y todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.

Los valores relacionados se detallan por vigencia:

- De la vigencia 2022, la suma de **MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL ($1.534.456.000) PESOS M/CTE** incluido IVA, discriminados de la siguiente manera:

  - Por concepto del período del 01 al 15 de diciembre de 2022, la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($767.851.700)**, en razón a que el incremento del IPC aplicado corresponde al 1.61% del año 2020 pactado en el contrato N° 495 de 2020.

  - Por concepto del período del 16 al 31 de diciembre de 2022, la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($766.604.300),** estableciendo para este período como valor total por m2 la suma de $99.559 pesos m/cte.

- De la vigencia 2023, la suma de **DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS VENTIUN MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CIEN PESOS M/CTE ($18.421.503.100)** incluido IVA, discriminados de la siguiente manera:

  - Por concepto del período del 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2023 se pagará la suma de **DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE ($16.865.294.600)**, valor que incluye el incremento del IPC del 5.62% del año 2021.

- Por concepto del período del 01 al 15 de diciembre de 2023, la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($766.604.300)**, valor que incluye el incremento del IPC del 5.62% del año 2021.

- Por concepto del período del 16 al 31 de diciembre de 2023, la suma de **SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($789.604.200)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2022.

- De la vigencia 2024, la suma de **DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($18.974.193.700)** incluido IVA, discriminados de la siguiente manera:

  - Por concepto del período del 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2024 se pagará la suma de **DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($17.371.292.400)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2022.

  - Por concepto del período del 01 al 15 de diciembre de 2024, la suma de **SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($789.604.200)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2022.

  - Por concepto del período del 16 al 31 de diciembre de 2024, la suma de **OCHOCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS M/CTE ($813.297.100)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2023.

- De la vigencia 2025, la suma de **DIECINUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE ($19.543.524.000)** incluido IVA, discriminados de la siguiente manera:

  - Por concepto del período del 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2025 se pagará la suma de **DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS**

M/CTE ($17.892.536.200), valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2023.

- Por concepto del período del 01 al 15 de diciembre de 2025, la suma de **OCHOCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS M/CTE ($813.297.100)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2023.

- Por concepto del período del 16 al 31 de diciembre de 2025, la suma de **OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($837.690.700)**, valor que incluye el incremento del IPC del 3.0% proyectado para el año 2024.

- De la vigencia 2026, la suma de **ONCE MIL SETECIENTOS VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($11.727.669.800)** incluido IVA, en razón a que el incremento del IPC aplicado corresponde al 3.0% proyectado para el año 2024.

Parágrafo: El aumento del canon y gastos de operación, mantenimiento y/o administración equivalente al incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) con el cual se calcula el incremento del valor del contrato para las vigencias futuras es estimativo, por tal razón, en el evento de fijarse un aumento al IPC, certificado por el DANE o la Autoridad competente, superior al estimativo pactado, se procederá a realizar el ajuste correspondiente adicionando el valor, o en caso contrario, se procederá a reducir el valor del canon de arrendamiento y gastos de operación, mantenimiento y/o administración ajustándolos en una suma equivalente al cien por ciento (100%) al incremento del IPC, certificado por el DANE o la Autoridad competente, definitivo para la anualidad inmediatamente anterior.

CLÁUSULA SÉPTIMA. - DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

El valor del presente contrato se pagará con cargo a la siguiente disponibilidad presupuestal:

VIGENCIA 2022: con cargo al CDP N° 101522 de fecha 23 de agosto de 2022

VIGENCIA FUTURA 2023, 2024, 2025 y 2026: con cargo a la aprobación de Vigencias Futuras Nro. 2-2022-040293 de fecha 08 de septiembre de 2022 expedida por la Dirección General de Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

CLÁUSULA OCTAVA. - FORMA DE PAGO:

EL ARRENDATARIO se obliga a pagar los valores y conceptos indicados en la Cláusula Sexta precedente, anticipadamente, dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes, una vez presentada la correspondiente factura por parte de **EL ARRENDADOR** mediante transferencia electrónica al número de cuenta corriente del Banco Davivienda 482800011512, sin que **EL ARRENDATARIO** pueda excusar la falta de pago por suspensión o falla en el servicio de la red electrónica de la entidad financiera recaudadora. El pago por transferencia electrónica se tendrá como realizado a partir del momento en que el monto pagado sea abonado y se vea reflejado en las cuentas de **EL ARRENDADOR**, situación que deberá ser tenida en cuenta por **EL ARRENDATARIO**, so pena de incurrir en mora. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar los pagos aquí señalados con posterioridad al término señalado, no se entenderá como novación del contrato o ánimo de modificar el término establecido para el pago, como tampoco purga o saneamiento del incumplimiento de su obligación principal. Pasado el termino señalado para el pago del canon señalado en el numeral anterior, sin que **EL ARRENDATARIO** haya efectuado el pago respectivo por causas imputables a **EL ARRENDATARIO**, se causarán intereses de mora que serán liquidados a la tasa máxima legal permitida junto con los demás gastos de cobranza judicial y/o extrajudicial que procedan. Dicha causación de intereses se generará hasta que se realice efectivamente el pago por parte de **EL ARRENDATARIO**; no obstante, pasado un (1) mes de mora, se entenderá que existe un incumplimiento grave del contrato que dará lugar a la aplicación de la Cláusula Penal más adelante pactada. El canon de arrendamiento y valor de la operación y mantenimiento de "Los Equipos" deberán ser pagados por **EL ARRENDATARIO** mientras no se haya restituido el Inmueble a **EL ARRENDADOR**.

El detalle de los pagos será de la siguiente manera:

Recursos Vigencia 2022:

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 hasta el 15 de diciembre de 2022, se pagará la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($767.851.700).**

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 16 hasta el 31 de diciembre de 2022, se pagará la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($766.604.300).**

Recursos Vigencia Futura 2023:

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2023 se pagará la suma de **DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE ($16.865.294.600),** en once (11) mensualidades anticipadas, cada una por la suma de **MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE ($1.533.208.600).**

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 hasta el 15 de diciembre de 2023, se pagará la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS PESOS M/CTE ($766.604.300).**

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 16 hasta el 31 de diciembre de 2023, se pagará la suma de **SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($789.604.200).**

Recursos Vigencia Futura 2024:

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2024 se pagará la suma de **DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($17.371.292.400),** en once (11) mensualidades anticipadas, cada una por la suma de **MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($1.579.208.400).**

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 hasta el 15 de diciembre de 2024, se pagará la suma de **SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($789.604.200).**

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 16 hasta el 31 de diciembre de 2024, se pagará la suma de **OCHOCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS M/CTE ($813.297.100).**

Recursos Vigencia Futura 2025:

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 de enero hasta el 30 de noviembre de 2025 se pagará la suma de **DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($17.892.536.200)**, en once (11) mensualidades anticipadas, cada una por la suma de **MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($1.626.594.200).**

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 01 hasta el 15 de diciembre de 2025, se pagará la suma de **OCHOCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS M/CTE ($813.297.100)**.

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el **Anexo 2**, desde el 16 hasta el 31 de diciembre de 2025, se pagará la suma de **OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($837.690.700).**

Recursos Vigencia Futura 2026:

- Por concepto del canon de arrendamiento que incluye la operación y mantenimiento de los equipos señalados en el anexo 2, desde el 01 de enero hasta el 31 de julio de 2026 se pagará la suma de **ONCE MIL SETECIENTOS VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($11.727.669.800)**, en siete (7) mensualidades anticipadas, cada una por la suma de **MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($1.675.381.400)**.

El valor del contrato no será objeto de reajustes ni incrementos durante la vigencia del mismo, salvo por lo indicado en el parágrafo de la Cláusula Sexta.

Estos pagos serán cancelados, previa certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por parte del supervisor, así como la presentación del informe de supervisión donde se relacionen las actividades realizadas por el arrendador en el mes anterior y la acreditación del pago de aportes al sistema integral de seguridad social por parte del ARRENDADOR.

Los presentes pagos se encuentran sujetos a disponibilidad del PAC.

PARÁGRAFO PRIMERO. La JEP hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS EQUIPOS señalados en **Anexo 2**, serán prestados por **EL ARRENDADOR**, **LAS PARTES** convienen que **EL ARRENDADOR** designará libre y unilateralmente a quien fungirá como "Administrador/Coordinador" de estas labores de operación y mantenimiento de "Los equipos". Los datos del nombre e identificación del "Administrador/Coordinador" le serán notificados a **EL ARRENDATARIO,** quien a partir de dicha notificación permitirá el ingreso y libre circulación del "Administrador/Coordinador" a todas las áreas del Edificio donde se encuentren los equipos, a efectos de que pueda ejercer de manera eficiente y oportuna su labor.

PARÁGRAFO TERCERO: Es claramente entendido por **LAS PARTES** que los servicios de aseo, seguridad, vigilancia, control de acceso y cualquier otro requerido para la custodia y circulación de personas deberán ser debidamente contratados por **EL ARRENDATARIO**, por su exclusiva cuenta y riesgo a partir de la fecha del Acta de Entrega, en razón a que el Servicio prestado por **EL ARRENDADOR** y de que trata la presente Cláusula, solamente hace referencia al Servicio de Mantenimiento de los Equipos indicados en el **Anexo N° 2**.

PARÁGRAFO CUARTO: En relación con el Helipuerto con que cuenta el Edificio, es entendido por **LAS PARTES**, que para activar su operación y funcionamiento será de cargo de **EL ARRENDATARIO** adelantar a su costa todas las solicitudes, autorizaciones, licencias, permisos y en general trámites que se requieran ante las autoridades competentes, para lo cual podrá solicitar la colaboración de **EL ARRENDADOR** en lo que a éste corresponda y sin que por este compromiso de colaboración asuma responsabilidad alguna frente a la solicitud de funcionamiento del Helipuerto.

CLÁUSULA NOVENA. - SUPERVISIÓN:

La Supervisión del presente contrato la efectuará el Subdirector de Recursos Físicos e Infraestructura o a quien el ordenador del gasto designe, a quien le corresponde vigilar y velar por el cabal cumplimiento de las obligaciones de **LAS PARTES**, de conformidad con lo estipulado en el Contrato, en la Ley, en el Manual de Contratación y Manual de Supervisión de **LA JEP**, y hacer los requerimientos del caso y en especial:

a) Velar por el cumplimiento de las obligaciones de **LAS PARTES**.
b) Verificar el cumplimiento del contrato en cuanto a plazo, lugar y demás actividades contractuales.

c) Suscribir el acta de inicio y Acta de Entrega señalada en la cláusula quinta del presente contrato.
d) Certificar sobre el cumplimiento de las obligaciones cumplidas por **EL ARRENDADOR**.
e) Elaborar los informes parciales y los certificados de cumplimiento para el pago del valor del contrato de acuerdo con lo establecido en la cláusula de forma de pago.
f) Elaborar el informe final de supervisión, con el fin de dar trámite a la liquidación del contrato, si a ello hubiere lugar.
g) Velar por la integridad, autenticidad, veracidad y fidelidad de la información del ejercicio de su supervisión, por lo tanto, deberán entregar todos los documentos y archivos (físicos y electrónicos) a su cargo y que se produzca en ejercicio de sus funciones, de acuerdo con los procedimientos internos de gestión documental establecidos por **LA JEP**.
h) El Supervisor del contrato o su apoyo estarán encargados de tramitar ante el administrador /Coordinador del edificio cualquier solicitud relacionada con temas de operación y mantenimiento del edificio siendo este, el único y legítimamente autorizado interlocutor por parte de la JEP para el efecto.
i) Las demás funciones inherentes a la supervisión.

Parágrafo: En caso de ausencia parcial o total del supervisor, el ordenador de gasto designará uno nuevo, previa solicitud radicada ante la Subdirección de Contratación de la Secretaría Ejecutiva, para lo cual no se requerirá de modificación contractual. El oficio con la nueva designación se comunicará a LAS PARTES.

CLÁUSULA DÉCIMA. - DE LA CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBARRIENDO.

EL ARRENDATARIO podrá ceder el presente contrato y las obligaciones derivadas previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR.** En caso de cesión, continuarán vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato y **EL ARRENDATARIO** y los CESIONARIOS responderán de conformidad con lo previsto en el artículo 893 del Código de Comercio. **EL ARRENDATARIO** consiente desde ahora cualquier cesión que **EL ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato previa comunicación escrita a **EL ARRENDATARIO** siempre que el cesionario sea una persona natural/jurídica libre de reporte en el Sistema de Administración del Riesgo del Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo –SARLAFT- o en la Lista Clinton. **El ARRENDATARIO** no podrá, sin la autorización previa, expresa y escrita de **EL ARRENDADOR** subarrendar el inmueble, ni darle una destinación distinta a la prevista en el presente contrato, ni celebrar sobre el mismo o partes de él contratos de concesión de espacios, tales como y sin limitarse, Cafetería, lavado de vehículos etc.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: - DE LAS REPARACIONES Y MEJORAS.

EL ARRENDATARIO está obligado a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas a que haya lugar de conformidad con la Ley. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para reparar y subsanar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa de **EL ARRENDATARIO** o de sus dependientes, o por el uso normal y ordinario del inmueble como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc., así como aquellas tendientes a mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas.

Parágrafo Primero: EL ARRENDATARIO no podrá ejecutar en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas y/o mejoras, sin permiso previo y por escrito de **EL ARRENDADOR.**; si las ejecutare acrecerán al inmueble sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda exigir su retiro. En este caso, **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural proveniente del tiempo y el uso legítimo. **EL ARRENDATARIO** no podrá alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar de **EL ARRENDADOR** o del propietario indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. **EL ARRENDADOR** no estará obligado a recibir al momento de la restitución o devolución del inmueble las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** a menos que medie pacto distinto, podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el Inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad de **EL ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**.

Parágrafo Segundo: EL ARRENDATARIO responderá por las sumas que se causen por reparaciones relativas a obstrucción de cañerías u otros daños causados por descuidos o culpa de **EL ARRENDATARIO** o sus dependientes, así como por los daños que sean ocasionados por hurto, actos malintencionados de terceros y cualquier otra circunstancia no imputable a **EL ARRENDADOR.** Sin embargo, cuando las fallas o averías en ductos, cañerías, aspectos hidráulicos, eléctricos o de la infraestructura, así como de los demás servicios contratados, sean causados por factores externos como fallas en la prestación de los servicios públicos y eventos naturales, ajenos a la responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**, será responsabilidad de **EL ARRENDADOR** atenderlas de manera oportuna, dentro del mes siguiente a la ocurrencia del hecho y durante la vigencia del contrato.

Parágrafo Tercero: Si en el inmueble hay necesidad de hacer reparaciones necesarias o indispensables no locativas **EL ARRENDATARIO** lo informará por escrito a **EL ARRENDADOR**, quien procederá a efectuarlas, sin que en ningún momento **EL ARRENDATARIO** pueda hacerlas por su cuenta. No podrá descontar su valor del canon de arrendamiento, ni de ningún otro valor adeudado a **EL ARRENDADOR**, ni ejercer derecho de retención; derechos a los cuales renuncia **EL ARRENDATARIO** conforme al Artículo 15 de Código Civil. No serán de cargo de **EL**

ARRENDADOR aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa de **EL ARRENDATARIO**, de sus dependientes, trabajadores, funcionarios, etc.

Parágrafo Cuarto: En caso que **EL ARRENDATARIO** no permita el ingreso al Inmueble para realizar las reparaciones necesarias para el uso adecuado del Inmueble, éste se hace responsable de cualquier daño y/o deterioro que sufra el Inmueble por este hecho y exonera a **EL ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad por daños y perjuicios que surjan como consecuencia de la imposibilidad de realizar las reparaciones. Igualmente se hace responsable **EL ARRENDATARIO** de daños causados a terceros que se deriven del impedimento en la ejecución de las reparaciones.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: - SERVICIOS PÚBLICOS.

Los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia, internet, telefonía móvil, publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de T.V., cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, etc., estarán a cargo y deberán ser canceladas directamente por **EL ARRENDATARIO** de manera puntual, sin que **EL ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios, cumplimiento de obligaciones, o la dificultad o imposibilidad de la instalación de los mismos, cuando hayan sido solicitados por **EL ARRENDATARIO**.

Parágrafo Primero: Son de cargo de **EL ARRENDATARIO** el pago de las multas, daños y perjuicios que puedan hacer efectivos las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos en cualquier tiempo por infracciones a su reglamento, ocurridas por culpa de **EL ARRENDATARIO**, así como el costo de reconexiones y en general los gastos que por esta causa se ocasionen. **EL ARRENDADOR** no responde en ningún caso por las deficiencias de los servicios existentes en el Inmueble y que son atendidos por las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos, ni por el pago de excesos en la liquidación de los mismos. **EL ARRENDATARIO** no podrá gravar ni el Inmueble como tampoco ninguno de los servicios públicos existentes. Será responsabilidad de **EL ARRENDATARIO** los servicios que llegaren a instalar en el Inmueble objeto de este contrato, con la solicitud de créditos, pólizas de seguros o planes complementarios, salvo que lo autorice previamente por escrito **EL ARRENDADOR**; en este caso, se hará responsable del pago del valor facturado por la respectiva Empresa prestadora del Servicio, incluso después de haber hecho entrega del Inmueble y hasta tanto dicha Empresa deje de facturar el servicio adquirido durante la vigencia del Contrato.

Parágrafo Segundo: EL ARRENDATARIO se obliga a presentar a **EL ARRENDADOR** cinco (5) días calendario antes de la restitución del Inmueble por cualquier causa, las últimas facturas de los servicios instalados en el inmueble debidamente cancelados; **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar los consumos causados y no facturados hasta la fecha de la entrega del Inmueble. No obstante, lo anterior cuando así lo solicite por escrito **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** deberá

suministrar, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al requerimiento, los recibos de pago de las facturas de servicios públicos.

Parágrafo Tercero: Si **EL ARRENDATARIO** no cancela en su oportunidad los servicios públicos que le corresponde y como consecuencia las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos, suspenden o desconectan los mencionados servicios, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato. Para exigir ejecutivamente el pago de sumas pendientes por servicios, reconexiones, reinstalaciones y/o sanciones será prueba suficiente la factura o recibos de liquidación expedidos por la correspondiente Empresa Prestadora del Servicio.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: - TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Este contrato se terminará por las siguientes razones: **a.** Por vencimiento del plazo pactado. **b.** Por mutuo acuerdo, en cuyo caso, **LAS PARTES** suscribirán acta donde conste la obligación de **EL ARRENDATARIO** de hacer entrega a **EL ARRENDADOR** de la información relacionada con la ejecución del contrato y las actividades desarrolladas durante la ejecución. **c.** Por el incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones establecidas para **LAS PARTES. d.** Por la mora en el pago de cualquiera de las obligaciones que emanan de este contrato, ya sea a EL ARRENDADOR o a las empresas prestadoras de servicios públicos, cuando dicha mora tenga más de un (1) mes de vencida. **e.** Por las demás causales que determine la Ley o que se encuentren fijadas a lo largo del presente contrato **f**. Cuando surjan razones de fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible el cumplimiento del objeto y finalidad del contrato.

Parágrafo Primero: EL ARRENDATARIO se compromete especialmente a desocupar el inmueble en la fecha indicada por **EL ARRENDADOR** en la comunicación mediante la cual invoque ante EL **ARRENDATARIO** cualquiera de las causales previstas en el artículo 518 del Código de Comercio, fecha que en todo caso no podrá ser inferior a seis (6) meses, contados a partir de la fecha en que sean notificados por **EL ARRENDADOR**. En caso de que **EL ARRENDATARIO** decida dar por terminado el contrato, deberá dar aviso previo con treinta (30) días calendario antes de la fecha de terminación establecida en la cláusula quinta del presente contrato.

Parágrafo Segundo: EL ARRENDATARIO se obliga expresamente a permitir a **EL ARRENDADOR** el acceso al inmueble arrendado a través de su personal autorizado, a partir de la fecha en que **EL ARRENDATARIO** realice el aviso de no renovación y/o entrega del Inmueble, para lo cual, **EL ARRENDADOR**, dará aviso a **EL ARRENDATARIO** con una antelación de 24 horas, con el fin de coordinar la visita.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: - RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

A la terminación del presente Contrato por cualquier causa legal o contractual, **EL ARRENDATARIO** deberá restituir a órdenes de **EL ARRENDADOR** el Inmueble en su totalidad, sin aceptarse entregas parciales, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal y uso legítimos, junto con todo el detalle de planta física, inventario y equipos que deberá coincidir en su totalidad con lo consignado dentro del Actas de Entrega, además de lo que pueda consignarse mediante escrito por acuerdos posteriores entre **LAS PARTES**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: - INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES, CONFLICTOS DE INTERÉS y ORIGEN Y DESTINACIÓN DE RECURSOS:

Para los efectos de los artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, de la Ley 1474 de 2011 y del Decreto 1082 de 2015, **EL ARRENDADOR** teniendo conocimiento de las inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés para contratar de que tratan las disposiciones legales citadas y de las responsabilidades legales de que tratan los artículos 26, numeral 7°, 44 y 52 de la Ley 80 de 1993, declaran por el presente documento, bajo la gravedad de juramento no encontrarse incursos en ninguna de tales inhabilidades e incompatibilidades, ni conflictos de interés, el que se entiende surtido con la suscripción del presente contrato.

Parágrafo Primero.- Si llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad en **EL ARRENDADOR,** éste podrá ceder el contrato previa autorización escrita de **LA JEP,** y si ello no fuere posible **EL ARRENDADOR** renunciará a su ejecución.

Parágrafo Segundo.- Presentada la causal de inhabilidad o incompatibilidad o conflicto de interés, **EL ARRENDADOR** deberá informar a **LA JEP** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su acontecimiento, ante lo cual **LA JEP** tomará la decisión que en derecho corresponda. En caso de incumplimiento del deber de información, **LA JEP** ejercerá las acciones legales correspondientes.

Por último, **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 éste contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - PAGO DE APORTES AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL:

EL ARRENDADOR manifiesta bajo la gravedad del juramento que cumplirá con sus obligaciones a los sistemas de seguridad social en salud, pensión, y riesgos laborales y en caso de incumplimiento, será responsable de las consecuencias y sanciones de ley.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. – INDEMNIDAD.

17.1. INDEMNIDAD A FAVOR DE LA JEP:

EL ARRENDADOR mantendrá indemne a **LA JEP** contra todo reclamo, demanda, acción legal, y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, que se ocasionen durante la ejecución del objeto de este contrato. En caso de que se instaure demanda o acción legal alguna, o se formule reclamo contra **LA JEP**, por asuntos, que según el contrato sean de responsabilidad de **EL ARRENDADOR**, **LA JEP**, se lo comunicará lo más pronto posible para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas pertinentes previstas por la ley para mantener indemne a **LA JEP** y adelante los trámites para llegar a un arreglo del conflicto. Si en cualquiera de los eventos previstos en esta cláusula, a **EL ARRENDADOR** no asume debida y oportunamente la defensa de los intereses de **LA JEP**, éste podrá hacerlo directamente, previa notificación escrita a **EL ARRENDADOR** y éste último pagará todos los gastos en que **LA JEP** incurra por tal motivo.

17.2. INDEMNIDAD A FAVOR DEL ARRENDADOR

EL ARRENDATARIO será el responsable exclusivo por cualquier daño o perjuicio que se llegase a causar al Edificio o a las personas que permanezcan dentro de él y por virtud de la operación en el mismo, o de sus dependientes, y por lo tanto se obliga a reparar cualquier daño y a resarcir los perjuicios manteniendo totalmente indemne a EL ARRENDADOR. Es obligación de EL ARRENDATARIO contar con las medidas de seguridad necesarias, que ampare todos aquellos daños, averías o pérdidas totales o parciales que pudiese sufrir el Inmueble objeto de este Contrato, como consecuencia de la operación efectuada por EL ARRENDATARIO, EL ARRENDATARIO sus dependientes o terceros que ingresen al mismo en virtud de la operación efectuada por EL ARRENDATARIO. De igual forma será responsable de manera exclusiva EL ARRENDATARIO de todos los daños que se produzcan a su personal, bienes, mercancías, adecuaciones, equipos y elementos que se encuentren en el Inmueble arrendado, para lo cual renuncia a efectuar cualquier reclamación frente a EL ARRENDADOR por este concepto. Adicionalmente, EL ARRENDATARIO asume por su cuenta y riesgo y bajo su entera responsabilidad, los perjuicios derivados de la pérdida o destrucción por cualquier causa, de los bienes, adecuaciones y mercancías, propias o de terceros, que sean introducidas en sus instalaciones, sea cualquiera la causa de tal daño, renunciado a cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, en contra de **EL ARRENDADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD:

EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor, causas atribuibles a terceros o la correcta o deficiente prestación de los servicios públicos.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. DE LAS SANCIONES E INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato o el retardo en más de un (1) mes en el pago de sumas por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos, operación y mantenimiento de "Los Equipos" y/o cualquier otra suma que en virtud del presente contrato se adeude a **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** será deudor de **EL ARRENDADOR** a título de Cláusula Penal, esto es, como pena y no como indemnización anticipada de perjuicios de una suma igual al duplo del valor del canon mensual de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento, exigible sin necesidad de requerimientos privados o judiciales para constituirlos en mora, a los cuales renuncia expresamente **EL ARRENDATARIO**. Si la demora en el pago de cualquiera de los anteriores conceptos es menor a un mes, **EL ARRENDATARIO** cancelará a **EL ARRENDADOR** a título de pena, intereses moratorios a la tasa de interés más alta permitida por la autoridad competente desde la fecha en que debería haber pagado la suma de dinero adeudada hasta la fecha en que se realice el pago; para la constitución en mora, la misma se causa por el simple paso del tiempo sin el pago de la suma de dinero en el plazo acordado sin necesidad de requerimiento previo o judicial alguno a la cual renuncia **EL ARRENDATARIO**. Por el cobro de la Cláusula Penal, no se entenderán extinguidas las obligaciones principales, las cuales se harán exigibles conjuntamente con la pena prevista, ni se entenderá como purgada la mora o el incumplimiento; además serán de cargo de **EL ARRENDATARIO** los honorarios de Abogado que se causen por la cobranza de cánones de arrendamiento, servicios públicos, operación y mantenimientos de "Los Equipos" y/o cualquier otra suma que en virtud del presente contrato se adeude a **EL ARRENDADOR.** En el evento que acontezca cualquiera de las situaciones que a continuación se indican, **LAS PARTES** acuerdan que a título de indemnización de perjuicios **EL ARRENDADOR** podrá exigir de **EL ARRENDATARIO** el pago del valor de los cánones de arrendamiento que faltaren de causar hasta la terminación del contrato por expiración del tiempo de conformidad con los artículos 2003 y 2013 del Código Civil adicional a los demás perjuicios que logre demostrar. Los casos a los cuales se aplica esta indemnización de perjuicio son los siguientes: a). En el evento de la terminación unilateral anticipada del contrato por parte de **EL ARRENDATARIO**, o por iniciativa de **EL ARRENDADOR** como consecuencia de un incumplimiento del contrato imputable a **EL ARRENDATARIO.** b) por el abandono del inmueble, c) por incurrir en las causales de incumplimiento señaladas al inicio de esta cláusula. En caso de terminación anticipada del contrato por causa imputable a **EL ARRENDADOR**, éste deberá restituir a **EL ARRENDATARIO** dentro de un término máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la comunicación de requerimiento que para el efecto presente **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, el valor proporcional del canon de arrendamiento que no se haya causado pero que ha sido pagado por **EL ARRENDATARIO**, so pena de que **EL ARRENDATARIO** pueda proceder a realizar el respectivo reporte ante las Centrales de riesgo. De esta manera, **EL ARRENDADOR** autoriza expresa e irrevocablemente a EL ARRENDATARIO libre y voluntariamente, para que reporte a la CIFIN S.A., o a cualquier otro operador y/o fuente de

información legalmente establecido, toda la información referente a su comportamiento como cliente que se relacione con el nacimiento, ejecución, modificación, liquidación y/o extinción de las obligaciones que se deriven del presente contrato, en cualquier tiempo, y que podrá reflejarse en las bases de datos de la CIFIN o de cualquier otro operador y /o fuente de información legalmente establecido. La permanencia de la información estará sujeta a los principios, términos, y **EL ARRENDADOR** condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008, Ley 1581 de 2012, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten. Así mismo, **EL ARRENDADOR** autoriza de manera expresa e irrevocable a EL ARRENDATARIO, para que consulte toda la información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otros países, atinente a las relaciones comerciales que **EL ARRENDADOR** tenga con el sistema financiero, comercial y de servicios, o de cualquier sector, tanto en Colombia como en el exterior, en cualquier tiempo. En el evento que **EL ARRENDADOR** incumpla total o parcialmente las obligaciones pactadas en el presente contrato y que dicho incumplimiento sea grave y conlleve a la no utilización pactada del edificio, se causará una cláusula penal pecuniaria a favor de **EL ARRENDATARIO** equivalente al uno por ciento (1%) del valor del presente contrato, sin incluir IVA, suma que se hará efectiva como pago de los perjuicios que puedan ocasionarse por parte de y para tal efecto se le dará un plazo a **EL ARRENDADOR** de un (1) mes para subsanar el incumplimiento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. MÉRITO EJECUTIVO.

EL ARRENDATARIO declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir de **EL ARRENDATARIO** y a favor de **EL ARRENDADOR** el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por **EL ARRENDATARIO**, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por **EL ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del inmueble arrendado y/o operación y mantenimiento" de "Los Equipos" (iv) cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por **EL ARRENDATARIO** y (v) cualquier obligación establecida en el presente contrato, incluyendo aquéllas que impliquen hacer o abstenerse de ejecutar una conducta; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** hecha por **EL ARRENDADOR**, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por **EL ARRENDATARIO** con la presentación de los respectivos comprobantes de pago.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES.

Cualquier modificación a este contrato o el asumir nuevas obligaciones a cargo de **LAS PARTES** sólo tendrán validez cuando consten por escrito y sean suscritas por el Representante Legal de **LAS PARTES**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: NULIDAD.

La nulidad que se decrete en cualquiera de las cláusulas o parte de ellas de este contrato no conlleva la nulidad de todo el contrato, quedando vigentes y con pleno valor las cláusulas no anuladas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN:

LAS PARTES se obligan a guardar estricta confidencialidad sobre toda la información sometida a reserva debidamente identificada como tal por la parte originadora y conocida en virtud del desarrollo y ejecución del presente contrato, así como la información que la parte receptora debe entender y saber que es confidencial por su naturaleza y sensibilidad para la parte dueña de dicha información.

Esta obligación de confidencialidad se aplicará para todos los casos, salvo que la información confidencial sea requerida por autoridad competente, caso en el cual, deberán dar aviso de tal hecho a la parte originadora dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la orden, o sea conocida la solicitud. Igualmente, el deber de confidencialidad se tendrá como levantado cuando dicha información sea poseída por la otra parte con anterioridad a este contrato, por un medio legal o, cuando sea públicamente accesible por un medio legal o, cuando sea hecha pública por su dueño o poseedor legal. Asimismo, LAS PARTES se comprometen a exigir a todo tercero que por medio de cualquiera de LAS PARTES tenga acceso a esta Información, la misma reserva a que se refiere esta cláusula y tomarán las medidas de control y precauciones necesarias para asegurar el cumplimiento de la misma.

PARÁGRAFO. La presente cláusula de confidencialidad se mantendrá vigente mientras la información catalogada como tal conserve el carácter de reservada o bien durante dos (2) años luego de que dicha información fuera compartida con las otras partes, cualquiera de los dos que ocurra primero. En todo caso estará sujeta a la reglamentación sobre información confidencial de los artículos 260 a 266 de la Decisión 486 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena y lo previsto en el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, respecto de la información y documentos reservados, artículo 24 sustituido.

PARÁGRAFO SEGUNDO - TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. LAS PARTES declaran y hacen constar, que todas las actividades que en desarrollo del presente contrato, impliquen el tratamiento en cualquiera de sus modalidades de datos personales, sin importar su calidad de públicos, semiprivados, privados o sensibles, deberán estar enmarcadas en lo establecido por la Ley 1581 de 2012 y las demás normas que la modifiquen, adicionen, deroguen o sustituyan, siendo el responsable **LA JEP** al tenor de la Ley 1581 de 2012, y de la Política de Tratamiento y Protección de Datos de la JEP adoptado mediante Acuerdo AOG 005 de 2019 del Órgano de Gobierno de la JEP

Le corresponderá a **EL ARRENDADOR** obtener el consentimiento previo y expreso por parte de los terceros que intervengan por su conducto en la ejecución del contrato para el manejo y tratamiento de datos personales, por lo cual acreditará ante el supervisor del contrato la prueba de tales autorizaciones. **EL ARRENDADOR** garantizará los derechos de privacidad, intimidad, buen nombre, en el tratamiento de datos personales y en consecuencia todas sus actuaciones se regirán por los principios de legalidad, finalidad, libertad, veracidad y a lo establecido en la Ley 1581 de 2012, el Decreto 1377 de 2013 y demás normas que la adicionen o modifiquen, así como la Política de Tratamiento y Protección de Datos de la JEP adoptado mediante Acuerdo AOG 005 de 2019 del Órgano de Gobierno de la JEP, que se encuentra publicada en la página web institucional para su conocimiento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:

Las controversias o diferencias que surjan entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente contrato, serán sometidas a la revisión de LAS PARTES para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de LAS PARTES comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA-. GARANTIAS:

En atención a lo establecido en el Acuerdo AOG No. 017 de 2022 Manual de Contratación de la JEP, numeral 2.4. SUSCRIPCIÓN, LEGALIZACIÓN, EJECUCIÓN, TERMINACIÓN, BALANCE FINAL Y CIERRE DE LA CONTRATACIÓN, subnumeral 2.4.4.- Garantías Contractuales, en el título Consideraciones generales frente a las garantías, numeral 4, las garantías no son obligatorias en los contratos de arrendamiento de inmuebles.

No obstante, en desarrollo del programa de seguros de la JEP, se contempla la expedición de una Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual que es objeto de renovación anual a partir de su vencimiento y que ampara los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales que cause la Entidad a Terceros.

En dicha Póliza debe incluirse al Propietario del inmueble como Asegurado adicional, teniendo en cuenta que no se constituye ningún tipo de garantía que cubra los riesgos, ni los perjuicios que se puedan generar al Propietario, el Arrendador y/o al Inmueble durante la ejecución contractual, lo anterior con el fin de proteger los intereses del Propietario, el Arrendador y/o sobre el mismo Inmueble. Por lo tanto, el ARRENDATARIO deberá allegar la póliza con la inclusión del Propietario

del inmueble como Asegurado adicional al ARRENDADOR y esta hará parte integral del contrato de arrendamiento, la cual podrá ser ejecutada por el Arrendador en caso de que se genere cualquier perjuicio durante el arrendamiento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA . BALANCE FINAL Y CIERRE:

De conformidad con lo previsto en el numeral 2.4.8 del Manual de Contratación de la JEP, **LAS PARTES** suscribirán dentro de los 6 meses siguientes a la finalización del plazo de ejecución, acta de balance final y cierre de la contratación. El acta será enviada por EL ARRENDATARIO al ARRENDADOR, y este último tendrá tres (3) días hábiles para realizar comentarios, y en caso que esté de acuerdo procederá a la firma. Si EL ARRENDADOR no responde dentro del plazo establecido en la presente clausula se entenderá que este último acepta los términos en los que fue efectuada por **LA JEP**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y DOMICILIO CONTRACTUAL:

El inmueble objeto de arrendamiento se encuentra ubicado en la Carrera 7 No. 63 – 44 de Bogotá D.C., lugar de ejecución del contrato.

El domicilio contractual será la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES A LAS PARTES:

Para efectos de la notificación a LAS PARTES se tendrán en cuenta los siguientes datos:

LA JEP
Dirección: Carrera 7 No. 63-44
Teléfono: (60)1 7440041
Ciudad: Bogotá D.C.

EL ARRENDADOR:
Dirección: Carrera 9 Nro. 76 – 49 Piso 2
Ciudad: Bogotá D.C.
Teléfono: (1) 3265200

De conformidad con el artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, **EL ARRENDADOR** autoriza expresamente **LA JEP** a remitir notificaciones electrónicas al siguiente correo electrónico:

gerentefinanciero@juangaviria.com

Igualmente, **EL ARRENDADOR** se obliga durante el plazo de ejecución del contrato y durante el plazo para su liquidación, a actualizar su información de notificación física y electrónica. Por lo anterior, toda notificación a realizar por parte de **LA JEP** se remitirá a las últimas direcciones informadas, por lo que los efectos que ellas conlleven serán asumidos por **EL ARRENDADOR** en caso que se abstenga de actualizar la información.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - INTEGRACIÓN INSTRUMENTAL DEL CONTRATO:

Hacen parte integral del presente contrato, el Documento Justificativo de la Contratación sus anexos y el análisis de riesgo, los anexos al contrato, las actas de entrega, la propuesta de **EL ARRENDADOR**, el Certificado de Disponibilidad Presupuestal y la aprobación de vigencia futura y los demás documentos soporte de la contratación.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA - PERFECCIONAMIENTO y EJECUCIÓN:

Este contrato requiere para su perfeccionamiento de las firmas de **LAS PARTES** a través del SECOP II. Como requisito de ejecución se requiere del registro presupuestal.

Proyectó: Clara Omaira Torres – Profesional Especializado I – Subdirección de Contratación
Revisó: Ariadna Alfonso – Asesora Dirección Administrativa y Financiera
Fabio Leonardo Muñoz - Subdirector de Contratación
Aprobó: Jairo Arias Orjuela – Director de Asuntos Jurídicos