CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ARR- 001 DE 2026

JESÚS EDUARDO MARTÍNEZ BERMEO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.290.633, en su calidad de Director Seccional de Administración Judicial de Armenia – Quindío, nombrado mediante Resolución No. 5906 del 12 de mayo de 2025, y posesionado mediante acta del veintiocho (28) de mayo del mismo año, actuando en representación del **CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA**, facultado para celebrar contratos de conformidad con lo establecido en el artículo 103 numeral tercero de la ley 270 de 1996 *"Estatutaria de Administración de Justicia*", modificada por la Ley 2430 de 2024, en el Acuerdo No. PSAA09-6203 del 2 de septiembre de 2009 "Por el cual se determinan las funciones de las Áreas de Trabajo y Oficinas Adscritas a las Direcciones Seccionales de Administración Judicial" y de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo PCSJA19 - 11339 del 16 de julio de 2019 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura y quien se denominará el **ARRENDATARIO**, de una parte, y de otra, **BUITRAGO ECHEVERRI BEATRIZ**, identificada con Cedula No. 24495589; **BUITRAGO ECHEVERRI OSCAR**, identificada con Cedula No. 7534266 y **BUITRAGO ECHEVERRY MARTHA**, identificado con Cedula No. 31238223 y **LUIS MIGUEL BUITRAGO GUEVARA**, mayor de edad, identificado con el cedula de ciudadanía Nro. 1097.400.562, quien actúa en calidad de apoderado de las personas señaladas anteriormente y, que en adelante se denominarà **EL ARRENDADOR**, hemos acordado celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, contenido en las cláusulas que a continuación se señalan, previas las siguientes consideraciones: **1)** Que conforme al literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, el arrendamiento de bienes inmuebles se debe adelantar a través del procedimiento de contratación directa; **2)** Que uno de los objetivos estratégicos del Plan Sectorial de Desarrollo de la Rama Judicial 2023 – 2026 "Hacia una justicia confiable, digital e incluyente", es el de *"Ampliar, en todo el territorio nacional, el acceso a una justicia efectiva, pronta, equitativa e incluyente, reduciendo el atraso y la congestión, de acuerdo con las necesidades de la demanda de justicia por jurisdicción y especialidad, y mejorando la articulación con la justicia restaurativa y terapéutica, y otros mecanismos de solución de conflictos y consolidando una infraestructura física óptima para el acceso a la justicia."* **3)** La Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, en virtud del artículo 103 de la Ley 270 de 1996 modificada por la Ley , tiene como funciones, la de *"Administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización",* así mismo *"suscribir en nombre de la Nación-Consejo Superior de la Judicatura los actos y contratos que deban otorgarse o celebrarse."* Para ello, requiere poner en marcha toda la logística necesaria tendiente a que su misión principal se lleve a cabo de manera eficaz y oportuna. **4)** Que la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia Quindío, requiere del arrendamiento de un bien inmueble, conforme se indicó en el estudio previo que origina el presente contrato, del cual hace parte integrante; **5)** Que conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, para el arrendamiento de bienes inmuebles se deberán seguir las reglas allí señaladas a las cuales se les dio cumplimiento íntegro, conforme se desprende de los estudios previos y análisis del sector que integran del presente contrato; **6)** Que en cumplimiento de lo previsto en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, se realizaron los estudios previos, en los cuales se analizó la conveniencia, necesidad y la oportunidad para celebrar este contrato; **7)** Que fruto del análisis realizado, se concluyó que el inmueble satisface plenamente la necesidad de la Dirección Seccional; **8)** Que para asumir el valor del contrato requerido, se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2526 del 14 de enero de 2026, de la unidad ejecutora 27-01-01-819, expedido por valor de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE. ($35.000.000) INCLUIDO IVA. 10)** Que mediante la Resolución No. DESAJARR26-50 del 21 de enero de 2026, se justificó la modalidad de contratación directa, en cumplimiento de lo previsto por el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015; para llevar a cabo el proceso contractual

y celebrar el presente contrato, que se regirá por las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA-: OBJETO-: "CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO EN EL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA QUINDÍO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DESPACHO JUDICIAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE ARMENIA CON JURISDICCIÓN EN ESTE MUNICIPIO."CLÁUSULA SEGUNDA-:** ESPECIFICACIONES DE INMUEBLE A CONTRATAR:

DESCRIPCIÒN GENERAL	DETALLE	ÀREA
INMUEBLE	Oficina ubicada en la Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, La Tebaida (Quindío), con destino al funcionamiento de los Juzgados Promiscuos Municipales, sala de audiencias y área de archivo.	128 m²

Para la ejecución del objeto contractual se precisa la caracterización de los parámetros necesarios para lograr las condiciones ideales del contrato a suscribir, por lo que las condiciones técnicas exigidas se describen así:

Para la Dirección Seccional de Armenia - Quindío, la prestación del servicio de administración de justicia, debe garantizar a la comunidad la facilidad de acceso a las sedes judiciales, de manera que, el ejercicio jurisdiccional se encuentre en un punto equidistante aledaño a la comunidad; partiendo de la base de una justicia cercana al ciudadano y de los medios de transporte con los que cuenta la ciudad, en mérito de lo expuesto se realiza el estudio de movilidad de las ofertas inmobiliarias que permitirán elegir el inmueble adecuado para reubicar los despachos judiciales a una nueva sede que cumpla con todos los parámetros trazados para dicho cambio.

Manual de Espacios Físicos Saludables

La implementación del Sistema General de Riesgos Profesionales en Colombia y particularmente en la Rama Judicial, ha permitido la identificación de factores de riesgo que afectan la salud de los servidores judiciales. Las pautas en torno a las características y condiciones, para que la accesibilidad a los edificios y sedes de trabajo de la Rama Judicial cuenten con las condiciones de acceso y movilidad que garanticen la integridad de la salud de quienes laboran en estas sedes y los usuarios de la justicia, con base en las disposiciones legales y técnicas que garanticen el derecho a las personas con discapacidad física, sensorial o mental.

Todas las edificaciones construidas, por construir, o en remodelación, diseñadas para ocupación humana, deben contar con espacios suficientes de salida que permitan la evacuación rápida de los ocupantes para que, en caso de una emergencia, se asegure la vida de las personas que se encuentren en dicha edificación. Para el diseño, construcción y remodelación se deben tener en cuenta diferentes parámetros para la instalación y remodelación de puertas, escaleras, pasamanos, rampas, fuentes de iluminación, luces de emergencia, señalización pasillos e instalación de extintores, entre otros.

Por lo anterior, el inmueble cumple con las condiciones mínimas de los 4 módulos del Manual de Espacios Físicos Saludables de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

CLÁUSULA SEGUNDA-: VALOR Y FORMA DE PAGO-. El valor del presente contrato asciende a la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE. ($35.000.000) INCLUIDO IVA**, cómo se describe en el siguiente cuadro:

ARREDANDAMIENTO MUNICIPIO DE LA TEBAIDA OSCAR BUITRAGO Carrera 8 12 - 03 Piso 2 la tebaida Q CONTRATO NUEVO	
MESES AÑO 2026	**VALOR TOTAL POR MES**
FEBRERO	$ 3.500.000,00
MARZO	$ 3.500.000,00
ABRIL	$ 3.500.000,00
MAYO	$ 3.500.000,00
JUNIO	$ 3.500.000,00
JULIO	$ 3.500.000,00
AGOSTO	$ 3.500.000,00
SEPTIEMBRE	$ 3.500.000,00
OCTUBRE	$ 3.500.000,00
NOVIEMBRE	$ 3.500.000,00
SUBTOTAL 2026 (01 DE FEBRERO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2026)	**$35.000.000**

La Dirección Seccional de Administración Seccional de Armenia - Quindío, cancelará el valor del contrato mediante pagos iguales mensuales, correspondientes al canon mensual de arrendamiento mes vencido previa presentación de la cuenta de cobro. El pago estará sujeto a la asignación de recursos por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se tramitará por intermedio del Área Financiera de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia - Quindío, el cual se realiza con la presentación de la factura y/o cuenta de cobro, según corresponda, con el visto bueno del supervisor designado para este contrato. Asimismo, el contratista para cada pago deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales, relativas al Sistema de Seguridad Social integral, así como los propios del SENA, ICBF, y Cajas de Compensación Familiar, según lo establece el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, esta certificación debe ser expedida por el Revisor Fiscal del contratista o representante legal según sea el caso. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Los pagos se realizarán a la cuenta bancaria certificada por el contratista. Para la ejecución del contrato, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia – Quindío, no entregará al contratista valor alguno por concepto de “Anticipo” o “Pago anticipado”. De acuerdo con las responsabilidades que se especifiquen en el Registro Único Tributario (RUT), la Entidad aplicará los descuentos que se relacionan a continuación y los decretados por el Gobierno Nacional que apliquen al proceso de contratación que se suscriba con ocasión al presente estudio.

CONCEPTO	TARIFA	BASE GRAVABLE	NORMATIVIDAD	BENEFICIARIO FINAL
Retencion en la fuente	Según Tabla de retencion en la fuente	Valor del pago o abono en cuenta, antes de IVA	Estatuto Tributario Libro 2	DIAN
Retencion de IVA	15%	IVA facturado	Estatuto Tributario ART 437-1	DIAN
Retencion de ICA	Acuerdo 229 del 13 de diciembre de 2021. Articulo 76 BASE Y TARIFA, La tarifa para la retencion de Industria y Comercio sera la que corresponda a la respectiva actividad gravada con el impuesto en Armenia.	Acuerdo 229 del 13 de diciembre de 2021. Articulo 76 BASE Y TARIFA, La retencion se efectuara a los pagos que realice el agente retenedor que sean iguales o superiores a 7 UVT. En ningun caso la retencion se practicara sobre los valores correspondientes al IVA	Acuerdo 229 del 13 de diciembre de 2021 "Estatuto tributario del Municipio de Armenia"	MUNICIPIO DE ARMENIA
Retencion de Estampilla Pro Universidades	> 1 < 2.000 Smmlv Tarifa 0,5%; > 2.001 < 6.000 Smmlv Tarifa 1% > 6.001 Tarifa 2%	Valor del pago o abono en cuenta, antes de IVA. ***EN CONTRATOS DE OBRA PÚBLICA Y CONEXOS DE OBRA.***	Ley 1697 del 20 de diciembre de 2013 Decreto 1075 de 2015	MINISTERIO DE EDUCACION
FONSECON	5%	Valor del pago o abono en cuenta, antes de IVA. ***EN CONTRATOS DE OBRA PÚBLICA.***	Ley 1106 de 2006	MINISTERIO DE INTERIOR
Elaboró		Revisó y aprobó		
LUZ DAMARIZ GARCIA GAVIRIA Prof Universitario Contadora		SANDRA PATRICIA DAVILA LOZANO Prof Universitario G9 Central de Cuentas	MARIA EUGENIA RESTREPO ZAPATA Coordinadora Administrativa y Financiera	

NOTA: Teniendo en cuenta que el pago esta sujetó a la asignación de recursos mensuales por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, las demoras que se presenten por esta situación no serán imputables a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia y en consecuente no generan intereses de ningún tipo; Por tal motivo el contratista deberá entregar los documentos necesarios para el pago dentro de los diez (10) días calendario del mes, so pena de liberar el PAC solicitado para el pago a cancelar.

NOTA 2: Cuando las partes consideren que es viable la renovación del contrato, el último pago queda sujeto a que el arrendador allegué actualizados los siguientes documentos, dentro de los treinta (30) días anteriores a finalización del contrato en la vigencia 2026:

- avaluó comercial del inmueble
- paz y salvo por impuestos y valorización
- certificado de tradición y libertad con vigencia no mayor a tres (3) meses
- certificación o póliza que demuestre que el inmueble se encuentra asegurado

CLÁUSULA TERCERA-: LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN: El contrato tendrá un plazo de ejecución de diez (10) meses, contados a partir del acta de inicio, en todo caso no podrá superar el 31 de diciembre de 2026. El lugar de ejecución será en la Carrera 8 No. 12-03, Piso 2, La Tebaida (Quindío). **CLÁUSULA CUARTA-: IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL Y SUJECIÓN DE LOS PAGOS A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES.** El valor del presente proceso corresponde a **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE. ($35.000.000) INCLUIDO IVA** y se encuentra amparado con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

Ítem	Nro. CDP	Fecha de expedición	Unidad ejecutora	Valor CDP	Valor para utilizar en el presente contrato	Rubro
1	2526	14/01/2026	27-01-01-819	$35.000.000	$35.000.000	A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS

CLÁUSULA SEXTA-: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: DEL ARRENDADOR: A) OBLIGACIONES GENERALES: 1) Suscribir oportunamente el acta de inicio del contrato de arrendamiento, juntamente con el/la supervisor/a del mismo **2)** Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993. **3)** Cumplir con la acreditación del pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social establecida en el artículo 41 de la ley 80 de 1993 en concordancia con el artículo 23 de la ley 1150 de 2007, articulo 50 de la ley 789 de 2002, y demás normatividad aplicable. **B) OBLIGACIONES ESPECIFICAS: 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 convenido. **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 Rama Judicial – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenía. **3.-** Librar a la Rama Judicial – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. **4.-** Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos, demás cargos o pagos al día y cuotas de administración cuando aplique. **5.-**Otorgarle al Consejo Superior, Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato, salvo que se prorrogue el mismo o se suscriba un nuevo contrato. **6.-** Presentar dentro de los diez (10) días calendario, la cuenta de cobro o factura electrónica, según obligación tributaria del contratista, del canon del mes correspondiente, junto con el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social (salud y pensión) o según corresponda conforme a la normativa aplicable a esta materia, y demás soportes que exija la Entidad para este trámite. **7.-**

Cumplir con todas y cada una de las especificaciones señaladas en el presente estudio. **8.-** El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble, y las locativas si se dan los presupuestos para ello, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. Parágrafo: Cualquier adecuación u obra que se pretenda realizar en el inmueble, el arrendador deberá contar con la autorización por parte del supervisor o en su defecto por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia. **9.-**Realizar por su cuenta las mejoras que por circunstancia ajenas al uso del arrendatario se presenten en el inmueble, previa concertación entre las partes. **10.-**El contratista deberá mantener vigente la póliza que cubre al bien inmueble, durante toda la ejecución del contrato y sus prórrogas y/o adiciones, es decir que, si ésta vence durante el plazo de ejecución, el contratista está en la obligación de renovarla inmediatamente, en cumplimiento de la Circular DEAJC17-60 de fecha 4 de agosto de 2017 emanada del Director Ejecutivo de Administración Judicial. **11.-** Atender cualquier eventualidad que puede devenir por situaciones de la Naturaleza, trámites ambientales y de salubridad pública y que pueda afectar la ejecución del contrato. **12.-** Suscribir el Acta de Liquidación del contrato dentro de los cuatro (04) meses siguientes a su finalización. si el CONTRATISTA no se presenta a la liquidación previo requerimiento realizado por la entidad en dos (2) oportunidades o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma, será practicada directa y unilateralmente por la DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA**. 13.-** Asumir los descuentos legales por concepto del contrato. **14.** Informar al Arrendatario de la venta o de cualquier otra modificación en la titularidad del bien inmueble arrendado, con una antelación de al menos 15 días hábiles. **15.-** Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato. **PARÁGRAFO 1:** El Arrendador en desarrollo de las obras civiles y de cualquier orden, que adelante en el inmueble, debe dar cumplimiento a las obligaciones Medio Ambientales y del Sistema de Seguridad y salud en el Trabajo; para lo cual debe informar al Supervisor del contrato a efectos de armonizar estas acciones con la regulación del Consejo Superior de la Judicatura. **PARÁGRAFO 2:** El personal que el arrendador ocupe en la ejecución del contrato no tendrá ninguna vinculación laboral, civil ni comercial con el Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva de Administración Judicial. La responsabilidad derivada de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo del arrendador. **De conformidad con el Sistema Integrado Gestión y Control de la Calidad y del Medio Ambiente – SIGCMA, se deberán cumplir con las siguientes obligaciones ambientales: 1)** Garantizar que los muros internos y techos de los predios sean de colores claros**,** preferiblemente blancos aprovechando así la luz natural. **2)** Garantizar que los puntos hidráulicos como: lavamanos, lavaplatos, sanitarios, entre otros, cuenten con sistemas ahorradores de agua, con el fin de disminuir los altos consumos del recurso. **3)** Garantizar que, en las redes de distribución de agua, las válvulas de cierre (registros) sean independientes en cada área donde existan puntos hidráulicos, con el fin de facilitar la suspensión del servicio en puntos específicos debido a la posible presencia de fugas. **4)** Garantizar que los sistemas de iluminación sean ahorradores (de alta eficiencia) “Bombillas o lámparas ahorradoras” dando cumplimiento al Decreto 2331 de 2007, Decreto 895 de 2008 y a la Resolución 180606 del 28 de abril de 2008 emitida por el Ministerio de Minas y Energía. **5)** Garantizar que los circuitos de iluminación sean independientes y sectorizados con el fin que los funcionarios, contratistas y participantes utilicen la iluminación requerida en los puestos de trabajo o actividades dentro de la unidad operativa. **6)** Garantizar que el cuarto de almacenamiento de residuos sólidos de cumplimiento a los parámetros establecidos para los sistemas de recolección de conformidad al decreto 2981. **7)** Garantizar el uso de las áreas comunes para el desarrollo de actividades relacionadas con la(s) actividad(es) ambiental(es) establecida(s) por la Rama Judicial. **DEL ARRENDATARIO: A) DEL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA-DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMININISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA-QUINDÍO: 1)** Cancelar el canon de arrendamiento mes vencido. **2)** Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo. **3)** Restituir el inmueble en las mismas condiciones que declara haberlo recibido, 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**. 4)** Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa del **ARRENDADOR. 5)** Informar por escrito al arrendador el correspondiente preaviso para la entrega del inmueble, con veinte (20) días de anticipación a la finalización del plazo original o de su plazo. **6)** Informar al Arrendador cuando se deba

realizar una reparación, para lo cual, el Arrendador contará con tres (3) días hábiles siguientes a la notificación para indicar si se trata de una reparación necesaria o locativa, caso último en el cual corresponderá la misma al Arrendatario realizarla, en tal sentido contará con cinco (5) días hábiles siguientes a la comunicación. **7)** Liquidar el contrato. **B) OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR:** A demás 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 7025 de 2019 y en la Resolución 7049 de 2019 por la cual se adoptan lineamientos para ejercer la supervisión e interventoría, el supervisor deberá: **1)** Exigir al arrendador el cumplimiento del contrato y de la totalidad de obligaciones en él contenidas. **2)** Verificar que el servicio esté acorde con lo estipulado por la entidad en el proceso y la oferta presentada por el Arrendador. **3)** Verificar el cumplimiento de las obligaciones del arrendador con el Sistema integral de seguridad social y aportes parafiscales, cuando haya lugar, con el personal que ejecute el contrato. **4)** Diligenciar el formato base de liquidación y demás informes y documentos necesarios para la liquidación y remitirlos a la Unidad de Compras Públicas dentro de los seis (6) meses siguientes a la finalización del contrato. **5)** Remitir a la Unidad de Compras Públicas de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Armenia, Quindío, todos los documentos originales que se generen durante la ejecución del contrato y que conserve en virtud de la supervisión. **6)** Elaborar y presentar a la Unidad de Compras Públicas de la Dirección Seccional de Administración Judicial informes sobre incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales por parte del arrendador, durante la ejecución del contrato. **7)** Solicitar concepto jurídico a la Unidad de Compras Públicas, cuando 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 Arrendador y el Supervisor. **8)** Cumplir con las demás obligaciones establecidas en la "Guía para el ejercicio de las funciones de Supervisión e Interventoría de los contratos del Estado" de Colombia Compra Eficiente. se obliga a mantener al **ARRENDATARIO** libre de toda responsabilidad civil extracontractual y de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus asociados, contratistas, subcontratistas o dependientes, libre de embargos, anticresis y usufructos y en todo caso saldrá a su saneamiento. La anterior indemnidad comprende todo reclamo, denuncio, demanda, acción legal, costo, indemnización o cualquier otro determinado por la ley, que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, ocasionados por **EL ARRENDADOR** o por sus funcionarios, asociados, contratistas, subcontratistas o dependientes en la ejecución del objeto y las actividades contractuales. **CLAÚSULA SEPTIMA INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES**-. EL ARRENDADOR afirma bajo la gravedad de juramento que no se haya incurso en ninguna de las causales de inhabilidades e incompatibilidades de que trata al artículo 8º de la Ley 80 de 1993 y demás normas que regulen la materia. Así mismo en caso de sobrevenir alguna de éstas, se obliga a responder ante la Nación - Consejo Superior de la Judicatura y frente a terceros, por los perjuicios que se ocasionen y se compromete a ceder el presente Contrato, previa autorización escrita de la DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA, o si no fuere posible, renunciará a su ejecución. **CLÁUSULA OCTAVA: ACREDITACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS LEGALES PARA CONTRATAR-**. El ARRENDADOR acredita que: **a.)** No figura en el Boletín de Responsabilidad Fiscal de que trata la Ley 610 de 2000, de conformidad con el Certificado expedido por la Contraloría General de la República; **b.)** Que no figura con antecedentes disciplinarios en la Procuraduría General de la Nación. **CLÁUSULA NOVENA: VIGILANCIA Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO**: La vigilancia y control del contrato que se suscriba la ejercerá la Profesional Universitario Grado 9 o quien haga sus veces, o quien el Director Seccional de Administración Judicial, designe para tal efecto, quien ejercerá la supervisión técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica en la ejecución del objeto contratado. **CLÁUSULA DÉCIMA-: TERMINACIÓN DEL CONTRATO**: El contrato se dará por terminado en caso de ocurrir alguno de los siguiente eventos: **a)** Por mutuo acuerdo entre las partes, siempre que con ello no se causen perjuicios a la entidad; **b)** Por agotamiento del objeto o vencimiento del plazo; **c)** Por fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible su ejecución; **d)** Por incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendador, situación que dará derecho a la terminación unilateral, sin perjuicio de las sanciones legales y contractuales a que haya lugar; **e)** Cuando

de los documentos aportados por el arrendador, previos a la celebración del contrato o durante su ejecución y aun posterior a ello, se obtenga información y/o se pueda constatar la presencia de inconsistencias o irregularidades que hayan inducido a la entidad en error, o a presumir que son contrarios a la realidad o que no fueron expedidos por sus suscriptores o emisores, o faltan a la verdad, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar. **f)** Por declaratoria de incumplimiento. **g)** De conformidad con el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, las partes acordamos expresamente la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, cuando en cumplimiento del Plan Sectorial de Desarrollo Rama Judicial y atendiendo el pilar estratégico de Modernización de la Infraestructura Judicial allí previsto, se asignen los recursos públicos para la adquisición, construcción, o se haga posible la consecución de otra sede que permita la adecuación de una infraestructura física funcional donde puedan operar los despachos judiciales, las salas de audiencias para estos despachos y las zonas para el archivo correspondiente, caso en el cual el arrendatario dará aviso al arrendador por escrito, con treinta (30) días de antelación, sobre la terminación anticipada. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Del evento acaecido que dé lugar a la terminación del contrato, se dejará constancia en acta suscrita por las partes. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La terminación anticipada del contrato, se hará sin necesidad de requerimiento judicial alguno, si durante el plazo de ejecución del mismo se presenta una situación de hecho o de derecho que derive en daño o peligro para la Dirección Seccional de Administración Judicial, sin perjuicio que pueda reclamar la indemnización que ellos le generen, tal como lo prevé la legislación civil colombiana. **CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA-: CESIÓN**. Ninguna de las partes podrá ceder su posición contractual, sin previa autorización expresa de su contraparte. La contravención a esta obligación por parte del ARRENDADOR dará lugar a la declaratoria de incumplimiento y la terminación unilateral inmediata del contrato, así como al cobro y correspondiente pago de las sumas estipuladas en la Cláusula Penal Pecuniaria. **CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA-: MULTAS.** Independiente de la indemnización de perjuicios a que haya lugar y de la cláusula penal pecuniaria, para conminar al CONTRATISTA al cumplimiento de las obligaciones que contrae en virtud del contrato, en caso de mora o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato por parte del CONTRATISTA, o su cumplimiento defectuoso o diferente a lo pactado, que resulte exigible durante la ejecución del contrato, LA NACIÓN - RAMA JUDICIAL – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA-DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA, le impondrá multas sucesivas por una suma equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del contrato, por cada día de mora o de incumplimiento, hasta cuando cese el mismo, sin que el total de las multas exceda del 10% del valor total del contrato. Las multas deberán decretarse mediante resolución motivada por la Dirección, y serán deducibles de las sumas que el CONSEJO SUPERIOR le adeude o que existan a favor del CONTRATISTA, o se harán efectivas a través de otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, para lo cual se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 y lo establecido para el efecto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante resolución 7025 del 31 de diciembre del 2019. **CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA-**: **CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA.** EL CONTRATISTA se obliga para con LA NACIÓN – RAMA JUDICIAL – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE ARMENIA, a pagar una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del contrato, a título de indemnización, para imputar al valor de los perjuicios que ésta llegare a sufrir en caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones que por medio del presente documento adquiere, o su cumplimiento defectuoso o solución o prestación en forma diferente a la pactada; y/o extralimitando el tiempo convenido; no sancionable con multa o caducidad; verificables al vencimiento del plazo para la ejecución de la obligación, o cumplida la condición para la exigencia de la prestación, o el razonable si es pura y simple, o terminado anormalmente el contrato. La declaratoria de caducidad, incumplimiento y efectividad de la cláusula penal pecuniaria e inhabilidad, deberá decretarse mediante resolución motivada por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Armenia, y el valor de la cláusula penal le será deducible de las sumas que el CONSEJO SUPERIOR le adeude o que existan a favor del CONTRATISTA, o se harán efectivas a través de otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150

de 2007, para lo cual se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 y lo establecido para el efecto en el Manual de Contratación de la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial adoptado mediante resolución 7025 del 31 de diciembre del 2019. **CLÁUSULA DECIMO CUARTA: PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato se perfecciona una vez suscrito por las partes electrónicamente a través de la plataforma SECOP II[1], de conformidad con el artículo 41, inciso 1, de la ley 80 de 1993. Con posterioridad a la legalización del contrato se procederá a suscribir la respectiva acta de inicio. **CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA-: LIQUIDACIÓN-.** Finalizado el plazo del contrato o en los casos de terminación unilateral o caducidad o terminación por mutuo acuerdo, el contrato será objeto de liquidación de común acuerdo por las partes contratantes, procedimiento que se adelantará en el plazo de seis (6) meses siguientes a la finalización del contrato, expedición del acto administrativo correspondiente o suscripción del respectivo acuerdo. Corresponderá al Supervisor elaborar el correspondiente proyecto y el ARRENDADOR deberá suministrar la información que se requiera para tales efectos. **CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA-: RIESGOS:** Según el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 se encuentran estipulados en el análisis de riesgos del estudio previo, el cual hace parte integra del presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMO SEPTIMA: GARANTÍAS:** De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal es libre de exigir o no garantías en los procesos de mínima cuantía y contratación directa. Teniendo en cuenta lo expuesto y en razón a que el **ARRENDADOR** cuenta con Póliza de riesgo del inmueble cuya vigencia a la fecha de suscripción del presente contrato se encuentra vigente, EL ARRENDADOR se compromete a la renovación de la misma, y que esta cubre los posibles riesgos establecidos en la matriz del capítulo II del estudio previo y, por tanto, no se considera necesario la exigencia de garantías adicionales que amparen el cumplimiento del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA -: COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN-:** Con la suscripción del presente contrato el ARRENDADOR se obliga a prestar apoyo a la acción de Estado Colombiano y del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA para fortalecer la transparencia y responsabilidad de rendir cuentas y en este contexto asume explícitamente los siguientes compromisos, sin perjuicio de la obligación de cumplir la Ley colombiana: **1)** No ofrecer ni dar sobornos, ni ninguna otra forma de halago o dádiva a ningún funcionario público en relación con este contrato **2)** No celebrar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en la ejecución del presente contrato y los demás compromisos asumidos con la firma del Compromiso Anticorrupción. **CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: RÉGIMEN LEGAL APLICABLE-.** El presente trámite contractual se regirá por el Estatuto General de Contratación, en especial la Ley 1150 de 2007 artículo 2º numeral 4º literal i, Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Subsección 4° artículo 2.2.1.2.1.4.1 Contratación Directa y demás normas concordantes con la materia; el presente trámite contractual se guiará por la modalidad de contratación directa. **CLÁUSULA VIGECIMA -: SOLUCIÓN A CONTROVERSIAS-:** La solución directa es el mecanismo adoptado para dirimir las diferencias suscitadas entre las partes, antes de someterlas a la Jurisdicción Contencioso Administrativa (artículos 68 y 69 de la Ley 80 de 1993).

ESTE DOCUMENTO HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ARR- 001 DE 2026 Y SE ENTIENDE ACEPTADO CON LA SUSCRIPCIÓN ELECTRÓNICA DE LAS PARTES A TRAVÉS DEL PORTAL SECOP II.

---

[1] https://colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_step/cce-sec-gi-13eegestioncontractual08-09-2021.pdf
"La estructura de la plataforma del SECOP II maneja para todos los partícipes una serie de usuarios y contraseñas personales e intransferibles, los cuales marcan dentro la plataforma, gracias al sello de tiempo, un registro de cada acción y dato manejado por ese usuario; mecanismo válido jurídicamente que permite garantizar la información del momento (fecha, hora, minutos y segundos) en que los documentos electrónicos fueron creados, modificados, enviados y aprobados.

Las actuaciones de los usuarios en el SECOP II comprometen a la Entidad Estatal o al Proveedor del cual son agentes. La autenticación del SECOP II, es decir el nombre de usuario y la contraseña constituyen una firma electrónica en los términos del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y las normas que la reglamentan.

Por consiguiente, los contratos electrónicos compuestos por mensajes de datos tienen los efectos jurídicos según las normas aplicables al negocio jurídico contenido en dichos mensajes, lo anterior en virtud del artículo 22 de la Ley 527 de 1999. Por lo cual, evite imprimir minutas de contratos y hacerlas firmar por las partes. Ya que el contrato electrónico que es aprobado/firmado por las partes a través del SECOP II está conformado por la información diligenciada en la plataforma y documentos anexos que las partes consideren pertinentes con el fin de, no duplicar la información.