ANEXO DE CONDICIONES CONTRACTUALES

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
BELÉN - NARIÑO

CONTRATO No. CO1.PCCNTR.10136933 – PROCESO Cd069_2026

Entre los suscritos: **LUIS HUMBERTO PAZ TIMANÁ**, mayor de edad y vecino de Pasto, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 12.990.134, quien obra en nombre y representación de la NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DISTRITO PASTO- NIT No. 800.165.872-6, actuando en su calidad de Director Ejecutivo Seccional de Administración Judicial de Pasto, designado para ejercer el cargo mediante Resolución de Nombramiento No. 1389 del 18 de agosto de 2021, proferida por la Dirección Ejecutiva Nacional de Administración Judicial; debidamente facultado para contratar, de conformidad con el Acuerdo PCSJA24-12228 del 29 de noviembre de 2024, en concordancia con las disposiciones introducidas por la Ley 2430 de 2024 que modificó la Ley 270 de 1996 Estatutaria de Administración de Justicia y la Resolución de delegación para contratar No. 8909 de 9 de diciembre de 2024, proferida por la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial; quien en este documento se denominará LA DIRECCIÓN SECCIONAL, por una parte; y por la otra, el señor **LUIS ALIRIO MUÑOZ ZUÑIGA,** identificado con cédula de ciudadanía No 5.276.196 y quien en adelante se denominará EL ARRENDADOR, hemos convenido celebrar el presente contrato, que se regirá por las cláusulas a continuación enunciadas:

CLÁUSULA PRIMERA - OBJETO: arrendar un bien inmueble en el Municipio de Belén – Nariño, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal con sede en este Municipio

PARÁGRAFO 1: El bien inmueble objeto de arrendamiento presenta los siguientes datos:

1- DATOS INMUEBLES		
Dirección	:	Barrio Fatima
No. de pisos del inmueble	:	Dos (2) pisos
Piso(s) arrendado(s)	:	Segundo (2) piso
Escritura Publica No.	:	276 del 28 de octubre de 2008
Matricula Inmobiliaria No	:	246-13803
Área Lote	:	133.20 Metros cuadrados
Área Arrendada	:	157 Metros Cuadrados
Año de construcción	:	2007
Cedula Catastral	:	520830100000000010014000000000

2- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE				
DETALLE	No.	ÁREA EN (mts2)	TIPO DE PISO	ACLARACIONES
Número de pisos arrendados	1	157 Mts2	Cerámica	
Número de oficinas	4		Cerámica	
Número de baños	1		Cerámica	
Numero de cocinetas	1		Cerámica	
Areas comunes	1		Cerámica	
Ascensor	N.A.			
Aires acondicionados	N.A.			
Planta eléctrica	N.A.			
Sistema hidroflo	N.A.			

PARÁGRAFO 2: · En el inmueble se ubicará el Juzgado Promiscuo Municipal de Belén - Nariño, con su correspondiente sala de Audiencia y Archivo Judicial.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: El valor total del contrato es de **DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS OCHENTA ($ 16.613.380.oo) M/CTE** incluido el IVA y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato. Este valor corresponde al total del periodo a arrendar, así:

ITEM	AÑO	periodo	VALOR MENSUAL	INCREMENTO 4,8%	CANON MENSUAL POR AÑO +INCREMENTO	PERIODO MES	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
1	2026	1 noviembre al 31 de diciembre de 2026	650.000,00	N.A.	650.000,00	2	1.300.000,00
2	2027	1 de enero al 31 de diciembre de 2027	650.000,00	4,8%	681.200,00	12	8.174.400,00
3	2028	1 de enero al 31 de octubre de 2028	681.200,00	4,8%	713.898,00	10	7.138.980,00
VALOR TOTAL						24	16.613.380,00

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Pasto realizará el pago del canon de arrendamiento de forma mensual, previa presentación de los siguientes documentos:

a) La factura o cuenta de cobro según corresponda.
b) Acreditar el pago de las obligaciones al Sistema Integral de Seguridad Social (ARP, EPS, Pensiones) y Parafiscales (ICBF, Cajas de Compensación Familiar y Sena), allegando la última planilla de pago de estos conceptos. En caso de no ser sujeto de pago de estas obligaciones deberá anexar la correspondiente constancia.
c) El contratista deberá presentar una certificación bajo gravedad de juramento que no se encuentra incurso en algún tipo de inhabilidad o incompatibilidad sobreviviente, contempladas en el artículo 9 de la Ley 80 de 1993 o algún antecedente que le impida continuar con el contrato. Con el fin de corroborar antecedentes, el supervisor se encargará de consultar en las páginas Web de la Contraloría General de la República, la Procuraduría General de la Nación, la Policía Nacional y registro de medidas correctivas del contratista. En el caso de consorcio o uniones temporales, se realizarán las mismas verificaciones, para cada uno de sus integrantes.

PARÁGRAFO 1: Una vez aprobados los valores y documentos por la Entidad, el contratista radicará cuenta de cobro o factura con sus soportes en el Secop II, a fin de cumplir con el trámite de pago.

PARÁGRAFO 2: El pago se realizará dentro de los 45 días siguientes a la radicación de la factura y/o cuenta de cobro, conforme los recursos que la Dirección General del Tesoro-Ministerio de Hacienda y Crédito Público sitúe a la Entidad. En caso de no cumplir con los requisitos de pago, se aplicará lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 2024 de 2020.

PARÁGRAFO 3: En caso de estar obligado a facturar electrónicamente, el contratista deberá presentar factura conforme a la financiación de cada rubro y PCI que corresponda, acatando las directrices de la DIAN y SIIF Nación.

PARÁGRAFO 4: La Entidad descontará de cada pago el valor correspondiente a los impuestos, tasas, contribuciones o retenciones que apliquen, según los parámetros legalmente establecidos y conforme los lineamientos del SIIF Nación.

CLÁUSULA TERCERA - PLAZO DEL CONTRATO Y LUGAR DE EJECUCIÓN: El contrato tendrá un plazo de ejecución de tres (2) años contados a partir del 1 de noviembre de 2026 hasta el 31 de octubre de 2028, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993 y 23 de la Ley 1150 de 2.007.

El lugar de ejecución será el municipio de Belén – Nariño.

En todo caso, las partes acuerdan como domicilio contractual en el Municipio de Pasto - Nariño.

CLÁUSULA CUARTA - OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR:

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, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato y/o video.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato al uso y goce exclusivo y pacifico del inmueble por parte de la Entidad Estatal.
3. **Efectuar el pago de la Estampilla pro desarrollo Universidad de Nariño. En cumplimiento de la Ley 542 de 1999 y la Ordenanza No. 002 de febrero 8 de 2000, que corresponde al CERO PUNTO CINCO POR CIENTO (0.5%) del valor del contrato, siguiendo para ello el trámite previsto por la Gobernación de Nariño, previo al primer cobro.**
4. Cancelar oportunamente las facturas de los servicios públicos a su cargo.
5. Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
6. Entregar el Inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.

7. Realizar las reparaciones necesarias de manera oportuna, y las reparaciones locativas, si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o hechos de terceros, o de la mala calidad del inmueble arrendado.
8. Realizar, por parte del arrendador, el mantenimiento periódico de la infraestructura, de conformidad con los requerimientos técnicos aplicables, así como de la maquinaria y elementos adheridos al inmueble, tales como ascensores, plantas eléctricas, sistemas hidráulicos, aires acondicionados, gatos de apertura, portones eléctricos, bisagras hidráulicas, entre otros, siempre que estos hagan parte del inmueble.
9. Presentar la documentación requerida para el trámite de pago dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes, cumpliendo además los trámites definidos por la Entidad para el trámite de pago.
10. Otorgarle a la Dirección Seccional un Plazo de diez (10) días hábiles, para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato.

CLÁUSULA QUINTA - OBLIGACIONES DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA - DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE PASTO:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento.
3. Pagar los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble cuando a ello hubiere lugar.
4. Efectuar las reparaciones locativas que no corresponden realizar al arrendador.
5. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal.
6. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
7. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio de la persona designado para ello.
8. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
9. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en el que fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

CLAUSULA SEXTA – ENTREGA DEL INMUEBLE: El ARRENDADOR hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del presente contrato o a más tardar el

día de inicio del mismo, mediante acta suscrita por las partes o registro en video, en el que se deje constancia del inventario y estado del bien recibido. La devolución del inmueble por parte de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pasto, en caso de NO realizarse un nuevo contrato, se hará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato de lo cual se suscribirá acta por las partes o registro en video, en la que se deje constancia del estado del bien entregado.

CLAUSULA SEPTIMA- SERVICIOS PÚBLICOS: El presupuesto oficial estimado incluye el pago de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo, EL ARRENDADOR se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan, por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos que le sean imputables.

CLAUSULA OCTAVA – REPARACIONES Y MEJORAS. El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato, la Entidad Estatal contratante queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador.

CLÁUSULA NOVENA – SUPERVISIÓN: El CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE PASTO ejercerá la supervisión del contrato de la señora **DIANA MARÍA VIVANCO BURBANO**, Profesional Universitario del área Administrativa de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pasto o quien haga sus veces. La Entidad se reserva el derecho de designar un nuevo supervisor, ante la ausencia temporal o definitiva del inicialmente señalado, lo cual será comunicado al contratista, sin necesidad de acudir a modificaciones del clausulado contractual.

CLAUSULA DÉCIMA. - PENAL PECUNIARIA: Las partes contratantes convienen en pactar como sanción pecuniaria el veinte por ciento (20%) del valor del contrato en caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales por parte del ARRENDADOR, sin perjuicio de que la Entidad pueda cobrar todos los perjuicios adicionales que se causen en exceso sobre el citado valor. Esta suma podrá ser tomada directamente por la Entidad, pudiendo acudir para el efecto entre otros, a los mecanismos de compensación de las sumas adeudadas al

ARRENDADOR, cobro de la Garantía y/o cualquier medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - MULTAS: En caso de incumplimiento parcial de las obligaciones contractuales por parte del ARRENDADOR se pactan multas diarias equivalentes al uno por ciento (1%) del valor total del Contrato, sin que el total de las mismas exceda el cinco por ciento (5%) del valor del mismo. Esta suma podrá ser tomada directamente por la Entidad, pudiendo acudir para el efecto entre otros a los mecanismos de compensación de las sumas adeudadas al ARRENDADOR, cobro de la Garantía y/o cualquier medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva. Las multas serán impuestas por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Pasto, mediante Resolución motivada que se notificará al interesado, conforme al Código Contencioso Administrativo. (Parágrafo del Artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, Artículo 86 ley 1474 de 2011.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - RESPONSABILIDAD DE EL ARRENDADOR: El ARRENDADOR, responderá civil y penalmente tanto por el incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas del Contrato, como por los hechos u omisiones que le fueran imputables y que causen daño o perjuicio a la DIRECCIÓN SECCIONAL, todo de conformidad con lo estipulado por el artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - NATURALEZA DEL CONTRATO Y CLÁUSULA DE INDEMNIDAD: Este Contrato es de naturaleza administrativa de conformidad con lo establecido por el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y, en ningún caso, generará relación laboral, ni prestaciones sociales a cargo de la DIRECCIÓN SECCIONAL. EL ARRENDADOR mantendrá indemne a la DIRECCIÓN SECCIONAL de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - CESIÓN DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR, no podrá ceder total ni parcialmente el presente Contrato a persona alguna, natural o jurídica, nacional o extranjera, sin el consentimiento expreso o escrito de la DIRECCIÓN SECCIONAL.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDADOR manifiesta, no hallarse incurso en alguna de las causales de

inhabilidad e incompatibilidad establecidas en los artículos 8o. y 9o. de la Ley 80 de 1.993, Artículo 18 de la Ley 1150 de 2007.-.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: OBLIGACIONES PARAFISCALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE EL ARRENDADOR. EL ARRENDADOR deja expresa constancia de encontrarse a paz y salvo y se compromete durante la ejecución de este contrato en el cumplimiento de sus obligaciones con el Sistema Integral de Salud, Riesgos Profesionales, Pensiones y Aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar "I.C.B.F", Servicio Nacional de Aprendizaje "SENA", si a ello hubiere lugar, conforme al artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. SUSPENSION TEMPORAL DEL CONTRATO: Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobadas, de común acuerdo las partes contratantes podrán suspender la ejecución del presente contrato. El término de esta no será computable para efectos del período de duración del contrato, ni dará derecho a exigir indemnización alguna, ni reclamará gastos diferentes a los causados hasta la fecha de la suspensión.-.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - LIQUIDACION DEL CONTRATO: La liquidación bilateral del contrato se realizará dentro de los seis (6) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación. En aquellos casos en que el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la entidad; o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar el acuerdo en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - DOMICILIO: Para todos los efectos legales, de conformidad con el artículo 28 del C.G.P., se señala la ciudad de Pasto, como domicilio contractual. Las comunicaciones serán enviadas a las siguientes direcciones: Para la DIRECCIÓN SECCIONAL en la Calle 19 No. 23-00 Palacio de Justicia Torre B piso 2 de Pasto; para EL ARRENDADOR, la que reposa dentro de su oferta.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. NOTIFICACIONES: Con su oferta, EL ARRENDADOR autoriza recibir comunicaciones y notificaciones a que hubiere lugar con ocasión de la celebración del presente contrato, durante sus etapas precontractuales y post contractuales, el correo electrónico inscrito en la plataforma del Secop II.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: El presente documento constituye un anexo al contrato que se perfeccionará dentro de los términos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Estatal - Colombia Compra Eficiente, a través de su plataforma Secop II. De igual manera, los Estudios previos del proceso y la propuesta presentada por el Contratista hacen parte integral del mismo. En consecuencia, su ejecución se llevará a cabo con estricta sujeción a lo establecido en dichos documentos.

Proyectó:
María Fernanda Bolaños Solarte/Profesional Universitaria G9/AAL.

Revisó: _____
Darío Paguay Mora/ Jefe Of. Judicial
