<table>
<tr><td>CONTRATO No</td><td>21 DE 2026</td></tr>
<tr><td>CLASE DE CONTRATO</td><td>Arrendamiento de inmueble</td></tr>
<tr><td>PROCESO DE SELECCION</td><td>Contratación Directa</td></tr>
<tr><td>ORDENADOR DEL GASTO/ DIRECCION EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL</td><td>CLAUDIA DEL CARMEN BARRIOS DE LA CRUZ, identificada con cédula de ciudadanía No 22.548.287 de Barranquilla, quien actúa en nombre y representación de la NACION – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, en su calidad de Directora Ejecutiva Seccional de Santa Marta, designada para ejercer el cargo mediante Resolución No 0269 de fecha 23 de enero de 2026, facultado para contratar según lo dispuesto por la Ley 80 de 1993 en su artículo 11 y el artículo 103 de la Ley 270 de 1996.</td></tr>
<tr><td>ARRENDADOR</td><td>OFFIMARKET ANDINA SAS</td></tr>
<tr><td>NIT</td><td>900.606.838-1</td></tr>
<tr><td>REP. LEGAL</td><td>FELIX SAGBINI DONADO</td></tr>
<tr><td>CEDULA</td><td>72.201.407 de Soledad</td></tr>
<tr><td>DIRECCION</td><td>Calle 22 No. 4-70 Edificio Galaxia</td></tr>
<tr><td>TELEFONO</td><td>3537471 - 3609485</td></tr>
<tr><td>ACTO JUSTIFICACION</td><td>RESOLUCION No. DESAJSMR26-1948</td></tr>
<tr><td>SUPERVISOR</td><td>HECTOR GUERRERO – COORDINADOR ADMINISTRATIVO</td></tr>
<tr><td>IMPUTACION PRESUPUESTAL</td><td>La presente contratación se encuentra respaldada con recursos del presupuesto de la vigencia fiscal 2026 de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Santa Marta, de acuerdo con el siguiente rubro presupuestal:
<table>
<tr><th colspan="5">VIGENCIA 2026</th></tr>
<tr><th>NO.</th><th>UNIDAD EJECUTORA</th><th>FECHA DE EXPEDICION</th><th>VALOR CDP</th><th>VALOR PARA AFECTAR</th></tr>
<tr><td>31526</td><td>814</td><td>2/07/2026</td><td>$248.028.315</td><td>$58.718.104</td></tr>
<tr><th colspan="5">VIGENCIAS FUTURAS AUTORIZADAS 2027 RAD. 2-2026-071732</th></tr>
<tr><th>UNIDAD</th><th colspan="2">RUBRO</th><th>AÑO 2027</th><th>VALOR POR AFECTAR</th></tr>
<tr><td>814</td><td colspan="2">A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS</td><td>$ 8.490.758.631</td><td>$287.718.710</td></tr>
</table>
Las obligaciones que se causen durante la vigencia fiscal 2027 se atenderán con cargo a las vigencias futuras autorizadas mediante Radicado 2-2026-071732, autorización 10026 expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público por un monto autorizado para 2027 de OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS ($8.490.758.631) M/CTE, con destino al rubro A-02-02-02-007-002 Servicios Inmobiliarios, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 819 de 2003 y demás normas presupuestales aplicables. Para la presente contratación se afectará de dicha autorización un valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DIECIOHCO MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS ($287.718.710) M/CTE, correspondiente a las obligaciones que se ejecutarán y causarán durante la vigencia 2027.

La entidad dejará incorporada al expediente contractual la autorización respectiva y efectuará los registros presupuestales de cada vigencia conforme a los procedimientos aplicables. Esta estipulación no reemplaza ni anticipa el acto formal de autorización de vigencias futuras.</td></tr>
<tr><td colspan="2">ESTIPULACIONES CONTRACTUALES</td></tr>
<tr><td>OBJETO</td><td>Arrendar veinte (20) oficinas y una (1) bodega ubicadas en la Calle 22 No. 4-70, Piso 5, Edificio Galaxia Centro Comercial de la ciudad de Santa Marta, Magdalena, destinadas al funcionamiento de despachos judiciales y al almacenamiento de bienes institucionales de la Dirección Seccional de Administración Judicial de Santa Marta.</td></tr>
<tr><td>ESPECIFICACIONES DEL OBJETO CONTRACTUAL</td><td>A continuación, se relacionan las condiciones y especificaciones que deberán tenerse en cuenta para la ejecución del contrato de arrendamiento:</td></tr>
</table>

	El arrendador entregará a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura las oficinas y bodega que se encuentran ubicadas en la Calle 22 No. 4-70, piso 5, Edificio Galaxia Centro Comercial, Santa Marta, Magdalena, en óptimas condiciones físicas, locativas, sanitarias, eléctricas, de seguridad, salubridad, limpieza y funcionamiento, sin perjuicio de las obligaciones de conservación, mantenimiento y reparación a cargo del ARRENDADOR, de los vicios o defectos no evidentes al momento de la entrega y de las condiciones que se consignen en el Acta de Entrega Material y Recibo del Inmueble. El inmueble deberá mantenerse durante toda la ejecución contractual libre de filtraciones, goteras, humedades, ingreso de aguas lluvias o cualquier otra condición que pueda afectar la infraestructura o los documentos almacenados. La cubierta deberá conservar condiciones adecuadas de impermeabilidad y el ARRENDADOR a través de la copropiedad, deberá atender oportunamente cualquier reparación estructural o locativa que legalmente le corresponda. Durante la ejecución del contrato, la ARRENDATARIA será responsable de la limpieza, saneamiento y control de plagas inherentes a su operación y asumirá sus costos. La ARRENDATARIA conoce las condiciones visibles del inmueble consignadas en el acta de entrega, sin que ello implique renuncia a exigir las condiciones mínimas de seguridad y aptitud legalmente exigibles ni a reclamar por vicios no informados. Las redes e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, pisos, cubiertas, puertas, accesos y demás componentes propios del inmueble deberán encontrarse en correcto estado de funcionamiento y conservación. El ARRENDADOR garantizará el uso y goce pacífico, continuo y exclusivo del inmueble durante la vigencia del contrato, libre de perturbaciones jurídicas o materiales que afecten la operación de los despachos judiciales. En caso de que la ARRENDATARIA no requiera continuar con el arrendamiento antes del vencimiento del plazo contractual, podrá darlo por terminado de manera anticipada, informando esta decisión al ARRENDADOR con una antelación mínima de tres (3) meses. Durante la ejecución del contrato, el ARRENDADOR será responsable de las reparaciones necesarias derivadas del desgaste natural del inmueble y de aquellas que legalmente correspondan al propietario, garantizando la conservación de las condiciones adecuadas para su uso. El ARRENDADOR deberá mantener vigente durante toda la ejecución contractual la póliza de seguro de daño material o multirriesgo del inmueble arrendado y presentar a la Entidad los soportes que acrediten su vigencia y renovación cuando sean requeridos. Esta obligación se refiere a la protección del inmueble y no sustituye las medidas de manejo, custodia o protección documental que correspondan a la Entidad o a sus contratistas. La ARRENDATARIA será responsable de la custodia y administración de los documentos y demás bienes bajo su control, así como de adoptar las medidas de protección y aseguramiento que legalmente le correspondan. Lo anterior no exonera al ARRENDADOR por daños que sean atribuibles a defectos del inmueble, incumplimiento de obligaciones de mantenimiento, omisiones imputables o demás causales de responsabilidad legalmente exigibles. Las partes responderán por los daños y perjuicios que les sean imputables conforme a la ley y a las obligaciones contractuales asumidas, sin que pueda entenderse pactada exoneración alguna por dolo, culpa grave o incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales que les correspondan. El ARRENDADOR deberá garantizar que el inmueble cuente con los

	sistemas, redes, equipos y demás elementos de detección, alarma, prevención y protección contra incendios exigibles conforme a la normativa vigente, incluyendo las disposiciones aplicables del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, especialmente sus Títulos J y K. Asimismo, deberá garantizar que dichos sistemas se encuentren en adecuadas condiciones de funcionamiento y conservación durante toda la ejecución contractual, realizando directamente o gestionando ante la administración de la propiedad horizontal, según corresponda, las inspecciones, pruebas, mantenimientos y reparaciones necesarias. El ARRENDADOR deberá aportar los documentos y soportes técnicos que acrediten el cumplimiento de las condiciones de seguridad y protección contra incendios exigibles al inmueble, sin perjuicio de las verificaciones que adelante la ARRENDATARIA. Esta exclusión no comprenderá los daños que se demuestre que fueron causados directamente por dolo o culpa grave del ARRENDADOR ni aquellos originados en el incumplimiento de una obligación diferente expresamente asumida por este en el presente contrato. En caso de que la ARRENDATARIA no requiera continuar con el arrendamiento antes del vencimiento del plazo contractual, podrá darlo por terminado anticipadamente, mediante comunicación escrita dirigida al ARRENDADOR con una antelación mínima de un (1) mes a la fecha prevista para la terminación. En este evento, la ARRENDATARIA reconocerá únicamente los cánones de arrendamiento causados hasta la fecha efectiva de terminación y restitución del inmueble, sin que haya lugar al reconocimiento de indemnizaciones, penalidades o cánones correspondientes al período no ejecutado, siempre que se cumpla el término de preaviso establecido. La Entidad podrá realizar, previa autorización del arrendador cuando sea necesaria, adecuaciones locativas, eléctricas, tecnológicas, de seguridad o de distribución interna requeridas para el normal funcionamiento de los despachos judiciales. Salvo pacto en contrario, dichas adecuaciones podrán ser retiradas al finalizar el contrato cuando su naturaleza así lo permita.
VALOR	El valor estimado del contrato es la suma de **TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CATORCE PESOS ($346.436.814) M/CTE**, incluidos los impuestos y administración que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato.
FORMA DE PAGO	La DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DEL MAGDALENA pagará al ARRENDADOR el valor de arrendamiento mediante un giro mensual por mensualidades vencidas, incluidos el IVA cuando haya lugar. Los pagos Los pagos se efectuarán dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la radicación correcta de factura y soportes, previa certificación del supervisor y con sujeción a la disponibilidad presupuestal, PAC y requisitos tributarios. El canon de arrendamiento se fija en la suma mensual de TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS ($39.145.403) M/CTE. No obstante, para el período comprendido entre el 16 y el 30 de noviembre de 2026, la Entidad reconocerá únicamente el valor proporcional correspondiente a quince (15) días de ocupación, equivalente a DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS UN PESOS ($19.572.701) M/CTE. A partir del 1 de diciembre de 2026, el canon será reconocido y pagado en su totalidad por mensualidades vencidas, por valor de TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS ($39.145.403) M/CTE. Para el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de julio de 2027, el canon mensual de arrendamiento se establece en la suma de CUARENTA Y

	UN MILLONES CIENTO DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS ($41.102.673) M/CTE, incluidos los impuestos a que haya lugar. Este valor contempla un incremento del cinco por ciento (5%) respecto del canon establecido para la vigencia 2026, atendiendo los antecedentes de la relación contractual de arrendamiento, la continuidad en la ocupación del inmueble por parte de los despachos judiciales y las condiciones económicas acordadas con el ARRENDADOR para la vigencia 2027. Aunque la presente contratación constituye un nuevo contrato estatal, el incremento previsto responde a la continuidad de una necesidad institucional que ha sido atendida mediante contratos de arrendamiento celebrados en vigencias anteriores, sin que ello implique prórroga automática de dichos contratos. El valor total correspondiente a la vigencia fiscal 2027 no podrá superar la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS ($287.718.710) M/CTE, conforme a las vigencias futuras autorizadas. Cuando el ARRENDADOR se encuentre obligado a facturar electrónicamente, deberá cumplir la regulación aplicable y los lineamientos de facturación electrónica establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Entidad. Para efectos del trámite de pago, el ARRENDADOR deberá presentar: i. Cuenta de cobro o factura, según corresponda de acuerdo con las obligaciones tributarias del ARRENDADOR. ii. Cuando legalmente corresponda, los soportes que acrediten el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR frente al Sistema General de Seguridad Social Integral, de conformidad con la normativa aplicable. iii. Cuando el ARRENDADOR esté obligado a facturar electrónicamente, deberá atender los procedimientos y lineamientos establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para la recepción de facturas electrónicas de las entidades del Presupuesto General de la Nación. iv. Radicación de la cuenta de cobro o factura y de sus respectivos soportes a través de los medios y sistemas dispuestos por la Entidad, incluido SECOP II cuando corresponda, previa verificación y certificación de cumplimiento por parte del supervisor del contrato. PARÁGRAFO PRIMERO. El canon de arrendamiento establecido para el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de julio de 2027 incorpora un incremento del cinco por ciento (5%) respecto del canon correspondiente a la vigencia 2026, de conformidad con las condiciones económicas acordadas entre las partes y los antecedentes de la relación contractual de arrendamiento del inmueble. Dicho incremento se encuentra contemplado dentro del valor total del contrato y de las vigencias futuras autorizadas para la vigencia fiscal 2027. En consecuencia, durante este período no se aplicarán incrementos o reajustes adicionales por concepto del Índice de Precios al Consumidor (IPC), salvo modificación contractual debidamente justificada y respaldada presupuestalmente. PARÁGRAFO SEGUNDO: La Dirección Seccional efectuará las retenciones, deducciones, impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar de

	conformidad con la normativa vigente y con la situación tributaria del ARRENDADOR.
PLAZO Y LUGAR DE EJECUCION	El plazo de ejecución del futuro contrato será del 16 de noviembre de 2026 hasta el 31 de julio de 2027.
ACTA DE INICIO	SI NO X
LIQUIDACION	Procede liquidación SI X NO
GARANTIAS	De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en los procesos adelantados mediante la modalidad de contratación directa no es obligatoria la exigencia de garantías, correspondiendo a la Entidad justificar su decisión en los estudios y documentos previos. En atención a la naturaleza del contrato de arrendamiento de bien inmueble, cuyo objeto consiste en garantizar el uso y goce de espacios físicos destinados al funcionamiento de despachos judiciales y al almacenamiento de bienes institucionales, así como a la forma de pago pactada por mensualidades vencidas, la Entidad considera que no resulta necesario exigir al ARRENDADOR la constitución de garantía única de cumplimiento. Esta decisión se fundamenta en que no se contempla la entrega de anticipos ni pagos anticipados y que la ejecución de las obligaciones contractuales estará sometida a la vigilancia y seguimiento permanente de la supervisión designada, sin perjuicio de los mecanismos legales y contractuales previstos para exigir el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR. No obstante, el ARRENDADOR deberá mantener vigente durante toda la ejecución contractual la póliza de seguro de daños materiales o multirriesgo del inmueble, conforme a las condiciones establecidas en el contrato, así como garantizar las condiciones de seguridad, conservación, mantenimiento y protección contra incendios legalmente exigibles. La no exigencia de garantía única de cumplimiento no exonera al ARRENDADOR de las responsabilidades legales y contractuales derivadas de la ejecución del contrato, ni limita las facultades de la Entidad para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas.
OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR	El arrendador se obliga a: - Entregar a la Nación - Consejo Superior de la Judicatura el inmueble objeto de arrendamiento en condiciones adecuadas de uso, seguridad, salubridad, funcionalidad y conservación para el funcionamiento de los despachos judiciales, conforme a las especificaciones del objeto contractual. - Mantener durante toda la ejecución del contrato la cubierta, pisos, puertas, accesos, redes eléctricas, hidráulicas y sanitarias y demás elementos propios del inmueble en condiciones aptas para el uso convenido. - Garantizar que el inmueble se mantenga libre de filtraciones, goteras, humedades e ingreso de agua y atender oportunamente las reparaciones estructurales o locativas que legalmente correspondan al propietario. - Garantizar a la ARRENDATARIA el uso y goce pacífico, continuo y exclusivo del inmueble durante toda la vigencia del contrato y librarla de perturbaciones de hecho o de derecho que puedan afectar su uso, ocupación o disfrute. - Librar al Consejo Superior de la Judicatura de cualquier perturbación de hecho o de derecho que pueda afectar el uso, ocupación o disfrute del inmueble arrendado. - Realizar oportunamente las reparaciones necesarias para la conservación del inmueble que legalmente correspondan al propietario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1985 del Código Civil.

	- Permitir a la Entidad la instalación y funcionamiento de redes de datos, cableado estructurado, sistemas eléctricos, cámaras de seguridad, equipos tecnológicos, mobiliario institucional y demás elementos requeridos para la adecuada prestación del servicio de administración de justicia. - Abstenerse de realizar actos que afecten la normal operación de los despachos judiciales o que limiten el acceso de servidores judiciales, usuarios y contratistas autorizados por la Entidad. - Mantener vigentes durante la ejecución contractual las condiciones jurídicas que acreditan su calidad de propietario, poseedor o titular legítimo de los derechos que le permiten celebrar el contrato de arrendamiento. - Presentar oportunamente la cuenta de cobro o factura correspondiente al canon de arrendamiento, junto con los documentos requeridos para el trámite de pago. - Otorgar a la ARRENDATARIA, en caso de que no se suscriba un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble, un plazo adicional de diez (10) días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al vencimiento del plazo contractual, para realizar las actividades de desocupación, retiro de mobiliario, equipos, archivos y demás bienes institucionales, así como para efectuar la restitución material del inmueble. Durante este período, el ARRENDADOR permitirá la permanencia de la ARRENDATARIA exclusivamente para adelantar las actividades necesarias para la desocupación y restitución del inmueble, sin que se genere obligación de pagar cánones de arrendamiento, indemnizaciones, penalidades o contraprestaciones económicas adicionales por dicho término. Este plazo constituye una condición expresamente acordada entre las partes para facilitar el cumplimiento de la obligación de restitución del inmueble y no implica prórroga automática, renovación ni ampliación del plazo de ejecución contractual. - Informar de manera inmediata a la Entidad cualquier circunstancia jurídica, técnica o administrativa que pueda afectar la disponibilidad, uso o destinación del inmueble. - Mantener vigente durante toda la ejecución del contrato la póliza de daños multirriesgo del inmueble objeto de arrendamiento, expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada para operar en Colombia, y presentar a la Entidad los soportes que acrediten su vigencia y renovación cuando sean requeridos. - Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento y las que se deriven de la ley. - Garantizar que el inmueble cuente con los sistemas, redes, equipos y demás elementos de detección, alarma, prevención y protección contra incendios exigibles conforme a la normativa aplicable, y mantenerlos en condiciones adecuadas de funcionamiento y conservación durante toda la ejecución contractual. - Realizar directamente o gestionar ante la administración de la propiedad horizontal, según corresponda, las inspecciones, pruebas, mantenimientos y reparaciones de los sistemas de protección contra incendios, garantizando que se atiendan oportunamente las deficiencias detectadas que puedan comprometer la seguridad de los ocupantes, los bienes institucionales o la continuidad del servicio. - Aportar a la ARRENDATARIA los documentos y soportes técnicos que acrediten las condiciones de funcionamiento, mantenimiento y cumplimiento normativo de los sistemas de protección contra incendios del

	inmueble, así como informar oportunamente cualquier circunstancia que pueda afectar su operatividad o seguridad. NOTAS: La entrega del inmueble por parte de la Dirección Ejecutiva de la Administración Judicial de Santa Marta a la terminación del contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado. PARÁGRAFO 1: COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN – Con la suscripción del contrato, el CONTRATISTA se obliga a prestar apoyo a la acción del Estado Colombiano, para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas y en este contexto asume explícitamente entre otros, los siguientes compromisos, sin perjuicio de la obligación de cumplir la Ley Colombiana, especialmente la Ley 1474 de 2011: a) No ofrecer ni dar dádivas o sobornos, y ninguna otra forma de halago o dádiva a ningún funcionario público en relación con su contrato. b) No celebrar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en el proceso contractual. PARÁGRAFO 2: CUMPLIMIENTO SIGCMA Y SGAS - Con la suscripción del contrato, el CONTRATISTA se compromete a cumplir con la política integrada del SIGCMA, en lo atinente a la política antisoborno y los requisitos del Sistema de Gestión Antisoborno (SGAS), el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, el Plan de Gestión Ambiental adoptados para la Rama Judicial. El incumplimiento de lo anterior dará lugar a que se tomen las medidas correspondientes.
OBLIGACIONES DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN EJECUTIVA DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL	En desarrollo del objeto contractual, la Dirección Seccional de Administración Judicial de Santa Marta se obliga a: 1. Pagar al ARRENDADOR el canon de arrendamiento en la forma y condiciones establecidas en el presente contrato, efectuando las retenciones, deducciones, impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar de conformidad con la normativa vigente. 2. Ejercer la supervisión del contrato a través del funcionario designado para tal fin. 3. Destinar el inmueble al funcionamiento de los despachos judiciales y demás dependencias de la Rama Judicial que determine la Entidad, de conformidad con el objeto contractual. 4. Conservar el inmueble en adecuado estado durante su tenencia, realizando las actividades de cuidado y mantenimiento locativo que legalmente correspondan a la ARRENDATARIA, salvo el deterioro normal derivado del uso legítimo del bien y sin perjuicio de las reparaciones que correspondan al ARRENDADOR. 5. Permitir al ARRENDADOR la verificación del estado del inmueble cuando resulte necesario, previa coordinación entre las partes, sin afectar el normal funcionamiento de los despachos judiciales y bodega, la seguridad de la documentación ni los protocolos de acceso establecidos por la Entidad. 6. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato, conforme a las condiciones establecidas en el Acta de Entrega Material y Recibo del Inmueble, salvo el deterioro natural ocasionado por el uso ordinario y legítimo del bien, y teniendo en cuenta las adecuaciones e instalaciones autorizadas durante la ejecución contractual. 7. Asumir el pago de los consumos de energía eléctrica y del servicio de agua que se causen durante la ejecución del contrato. Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de la propiedad horizontal serán asumidas por el ARRENDADOR y se entenderán incluidas en el canon de arrendamiento pactado, sin que generen pagos adicionales a cargo de la ARRENDATARIA. 8. Cumplir las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato y de las disposiciones legales aplicables.

OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR	La supervisión del contrato se ejercerá conforme a lo previsto en el Manual de Contratación de la Entidad y sus actualizaciones, en concordancia con la Ley 80 de 1993, la Ley 1474 de 2011, la Ley 1952 de 2019, modificada por la Ley 2094 de 2021, y las demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. En desarrollo de sus funciones, corresponderá al supervisor: 1. Verificar que el inmueble permanezca disponible y en condiciones adecuadas para el funcionamiento de los despachos judiciales, de conformidad con las especificaciones del contrato. 2. Participar en la elaboración y suscripción del Acta de Entrega Material del Inmueble y verificar que se documenten las condiciones físicas y funcionales del inmueble, preferiblemente con registro fotográfico. 3. Verificar periódicamente la ausencia de filtraciones, humedades, ingreso de agua y demás situaciones que puedan afectar el uso del inmueble, y requerir al ARRENDADOR las reparaciones que legal o contractualmente le correspondan. 4. Verificar el estado de las redes e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, cubierta, pisos, accesos, condiciones de ventilación, saneamiento, control de plagas y medidas de prevención y atención de incendios que correspondan al inmueble. 5. Verificar que se mantenga vigente la póliza de daños multirriesgo del inmueble durante toda la ejecución contractual. 6. Verificar que el ARRENDADOR aporte los documentos y soportes técnicos que acrediten las condiciones de funcionamiento, mantenimiento y cumplimiento normativo de los sistemas de prevención y protección contra incendios exigibles al inmueble, así como realizar seguimiento a las deficiencias identificadas y a las acciones adelantadas para su corrección, con el apoyo técnico de las dependencias competentes de la Entidad cuando se requiera. 7. Verificar que el ARRENDADOR cumpla las obligaciones relacionadas con el mantenimiento y conservación del inmueble y con la gestión de las reparaciones correspondientes a las áreas y elementos comunes de la propiedad horizontal que puedan afectar el funcionamiento de los espacios arrendados, dejando constancia de los requerimientos efectuados y de las actuaciones adelantadas para su atención. 8. Adelantar las actuaciones necesarias para la liquidación del contrato y remitir oportunamente la documentación correspondiente a la dependencia competente. 9. Aplicar los lineamientos, procedimientos, guías e instructivos establecidos por la Entidad para el ejercicio de la supervisión contractual. 10. Las demás obligaciones establecidas en el Manual de Contratación, Manual de Supervisión e Interventoría de la Entidad y demás disposiciones aplicables. PARÁGRAFO: la certificación de cumplimiento que expide el supervisor constituye la prueba de la verificación y aprobación de la ejecución del contrato y es requisito para efectuar los pagos al contratista.
DOCUMENTOS INTERGANTES DEL CONTRATO	Hacen parte integral del presente contrato y tienen plena fuerza obligatoria para las partes todos los documentos y actuaciones originados con ocasión del proceso de selección y de la ejecución contractual, incluidos los estudios previos, la oferta del arrendador, la resolución de justificación de la contratación directa, el certificado de disponibilidad presupuestal, el registro presupuestal, las actas, comunicaciones y demás documentos expedidos durante las etapas precontractual, contractual, de liquidación y poscontractual.

PAGO DE ESTAMPILLAS	El contrato estará sujeto a los impuestos, tasas, contribuciones y estampillas que resulten legalmente aplicables, de conformidad con la normativa tributaria vigente y la naturaleza jurídica de la Entidad contratante. La procedencia de la estampilla Pro-Hospital Universitario del Departamento del Magdalena, su tarifa, base gravable y mecanismo de recaudo estarán sujetos a la verificación de las disposiciones departamentales vigentes y de su aplicabilidad a los contratos suscritos por la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Seccional de Administración Judicial de Santa Marta. Cuando legalmente corresponda, la Entidad efectuará las retenciones y deducciones respectivas, conforme a las disposiciones tributarias aplicables. De conformidad con lo señalado en la ordenanza de la Gobernación del Magdalena No. 074 del 06 de agosto de 2018, la entidad retendrá de los pagos efectuados al contratista el 2.0% sobre el valor del contrato antes de IVA por concepto de la estampilla pro-Hospital Universitario.

ESTIPULACIONES CONTRACTUALES ADICIONALES

INDEMNIDAD - El ARRENDADOR mantendrá indemne a LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA frente a cualquier reclamación, acción judicial, administrativa o extrajudicial, así como frente a los perjuicios, multas, sanciones o costos derivados de hechos u omisiones imputables al ARRENDADOR relacionados con la propiedad, posesión, tenencia o disponibilidad jurídica del inmueble objeto del presente contrato. **CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA** - En caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales a cargo del ARRENDADOR, la DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL podrá declarar el incumplimiento y hacer efectiva, a título de cláusula penal pecuniaria, una suma equivalente hasta el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, atendiendo la gravedad, alcance y consecuencias del incumplimiento, así como el principio de proporcionalidad. La cláusula penal constituye una estimación anticipada de los perjuicios derivados del incumplimiento contractual, sin perjuicio de la posibilidad de reclamar los perjuicios adicionales debidamente acreditados, cuando legal y contractualmente resulte procedente. La declaratoria de incumplimiento y la efectividad de la cláusula penal se sujetarán al procedimiento previsto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, garantizando en todo caso el debido proceso y los derechos de defensa y contradicción del ARRENDADOR. **MULTAS** - En caso de mora o incumplimiento parcial de las obligaciones contractuales a cargo del ARRENDADOR, la DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL podrá imponer multas sucesivas equivalentes al uno por ciento (1%) del valor total del contrato por cada evento de incumplimiento debidamente acreditado, sin que su valor acumulado exceda el diez por ciento (10%) del valor total del contrato. Las multas tendrán como finalidad conminar al ARRENDADOR al cumplimiento de sus obligaciones y únicamente procederán mientras se encuentren pendientes de ejecución las obligaciones incumplidas. Su imposición estará precedida del procedimiento administrativo establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, garantizando el debido proceso y los derechos de defensa y contradicción del ARRENDADOR. **APLICACIÓN DE LAS MULTAS Y DE LA CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA**- El valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria podrá hacerse efectivo mediante compensación o descuento de las sumas adeudadas al ARRENDADOR o a través de los mecanismos legales correspondientes. Previamente a la imposición o efectividad de estas medidas se garantizará el debido proceso y el derecho de defensa del ARRENDADOR. **LIQUIDACIÓN** - El presente contrato será objeto de liquidación de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 y las demás disposiciones legales aplicables. La liquidación se realizará de mutuo acuerdo dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del plazo de ejecución contractual o a la fecha del acto o acuerdo que disponga su terminación anticipada. En caso de que el ARRENDADOR no comparezca a la liquidación, previa convocatoria efectuada por la Entidad, o cuando las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la Entidad podrá proceder a la liquidación unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, mediante acto administrativo debidamente motivado, conforme a la normativa vigente. Durante la liquidación se verificará el cumplimiento de las obligaciones contractuales, los pagos efectuados, los saldos pendientes y las condiciones de restitución del inmueble, así como cualquier otra circunstancia relevante para el cierre de la relación contractual. **INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES** - El ARRENDADOR declara bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la suscripción del presente contrato, que no se encuentra incurso en ninguna causal de inhabilidad, incompatibilidad, prohibición o conflicto de interés prevista en la Constitución Política y la ley para contratar con entidades estatales. **ANTECEDENTES FISCALES** - El ARRENDADOR declara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra reportado en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República en forma que le impida contratar con el Estado. **SEGURIDAD SOCIAL** - Cuando legalmente aplique, el ARRENDADOR deberá acreditar durante la ejecución contractual el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el Sistema Integral de Seguridad Social, de conformidad con la normatividad vigente. **CONFIDENCIALIDAD** - El ARRENDADOR se obliga a

guardar reserva sobre la información institucional a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato y a no utilizarla para fines distintos de aquellos relacionados con su objeto. **SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS** - Las partes procurarán solucionar de manera ágil, directa y amigable las controversias que se susciten con ocasión de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del contrato, pudiendo acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la ley. **GASTOS E IMPUESTOS** - Serán de cargo de cada una de las partes los impuestos, tasas, contribuciones y demás obligaciones que la ley les asigne con ocasión de la celebración y ejecución del presente contrato. **PROTECCIÓN AMBIENTAL** - Las partes se comprometen a cumplir las disposiciones ambientales aplicables y a promover el uso eficiente de los recursos físicos y ambientales durante la ejecución del contrato. **RÉGIMEN LEGAL** - El presente contrato se regirá por las disposiciones de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, las normas civiles y comerciales aplicables al contrato de arrendamiento y las demás disposiciones que las modifiquen, adicionen o sustituyan. **DOMICILIO CONTRACTUAL** - Para todos los efectos legales y contractuales, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Santa Marta, Magdalena. **PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN** El presente contrato se perfecciona cuando exista acuerdo sobre su objeto y contraprestación y dicho acuerdo se eleve a escrito mediante su suscripción electrónica a través de la plataforma SECOP II, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 80 de 1993 y las demás disposiciones aplicables. Para iniciar su ejecución se requerirá la expedición del correspondiente Registro Presupuestal (RP) para la vigencia fiscal 2026 y la verificación del cumplimiento de los demás requisitos legales y contractuales aplicables. Las obligaciones correspondientes a la vigencia fiscal 2027 se atenderán con cargo a las vigencias futuras debidamente autorizadas, conforme a la normativa presupuestal aplicable y a los procedimientos establecidos para el registro y ejecución de los compromisos presupuestales de cada vigencia. En ningún caso podrá iniciarse la ejecución contractual sin el cumplimiento de los requisitos legales y presupuestales exigibles. **CESIONES**. El ARRENDADOR puede ceder parcial o totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente Contrato, previa autorización por escrito de la ARRENDATARIA. Si el ARRENDADOR es objeto de fusión, escisión, cambio de control o el dominio del inmueble objeto del contrato es trasferido mediante negocio jurídico, La ARRENDATARIA está facultada a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el ARRENDADOR se obliga a informar oportunamente a la ARRENDATARIA de esta circunstancia dentro de un término razonable. PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que durante la ejecución contractual el ARRENDADOR pretenda transferir, mediante compraventa, donación o cualquier otro negocio jurídico, el dominio de los inmuebles objeto del presente contrato, deberá informar previamente y por escrito a la ARRENDATARIA sobre dicha circunstancia. El ARRENDADOR deberá procurar que en el respectivo negocio jurídico se incorpore una estipulación expresa mediante la cual el adquirente se comprometa a respetar las condiciones del contrato de arrendamiento vigente, incluyendo su plazo, destinación y demás obligaciones aplicables, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la oponibilidad del arrendamiento frente a terceros. La transferencia del dominio no implicará por sí misma la cesión automática de la posición contractual del ARRENDADOR ni la modificación de las condiciones pactadas, sin perjuicio de los efectos jurídicos que correspondan conforme a la legislación civil aplicable. En todo caso, el ARRENDADOR deberá adelantar las actuaciones necesarias para evitar que la transferencia afecte la continuidad en el uso y goce del inmueble por parte de la ARRENDATARIA durante el plazo contractual. PARÁGRAFO SEGUNDO: **CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES**: En caso de que el ARRENDADOR decida efectuar una cesión y/o pignoración de derechos económicos deberá solicitar su aceptación y notificación por parte del ARRENDATARIO, para lo cual deberá anexar como mínimo los siguientes documentos: 1) Contrato de cesión y/o pignoración de derechos económicos del contrato objeto de la cesión, firmado por el cesionario y el cedente donde se relacione en forma explícita, lo siguiente: a) Valor de la cesión. b) Especificar si la cesión obedece al contrato principal y/o contratos adicionales. c) Aceptación por parte del cesionario de los descuentos de ley cuando aplique. 2) Certificado de existencia y representación legal del cesionario y el cedente cuando se trate de persona jurídica y/o certificado de inscripción cuando se trate de persona natural expedido por la Cámara de comercio del domicilio correspondiente. 3) Certificación Bancaria con número de cuenta y beneficiario donde se deben consignar los valores cedidos. 4) Declaración bajo juramento del cesionario en la cual se exprese el cumplimiento de lo previsto en el Decreto 4334/2008, con sus modificaciones vigentes y demás norma que lo reglamenten. 5) Si la persona a la cual se le va a ceder el contrato es extranjera debe renunciar a la reclamación diplomática. La celebración de subcontratos no relevará al ARRENDADOR de las responsabilidades que asume en virtud del presente contrato. **NOTIFICACIONES**. Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las Partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

ARRENDATARIA
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DEL MAGDALENA
Nombre: CLAUDIA DEL CARMEN BARRIOS DE LA CRUZ

Cargo: Directora Seccional de Administración Judicial del Magdalena.
Dirección: Carrera 2ª No. 19 – 30 – Edificio Anita Diaz Padilla
Correo electrónico: medesajsantamarta@cendoj.ramajudicial.gov.co

ARRENDADOR
OFFIMARKET ANDINA SAS
Representante legal: FELIX SAGBINI DONADO
Correo electrónico: gerencia@cegalaxia.co
Contacto: 3017838387
Dirección: Calle 22 No. 4-70 Edificio Galaxia