CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 1989 DE 2021, SUSCRITO ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NIT 899.999.007- 0 Y JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, CON C.C. 19.278.063, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ALMACEN, ARCHIVO Y CAFETERIA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

Entre los suscritos, **CAMILA LUCIA MONTES BALLESTAS** domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No.**1.018.443.694**, en su calidad de **DIRECTORA DE CONTRATACIÓN**, nombrada mediante Resolución N.º**03347 del 19 de abril de 2021**, debidamente posesionada mediante acta del 19 de abril de 2021, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en la Resolución **No.3844 del 30 de abril de 2021**, con la cual se delegó la Ordenación del Gasto en Asuntos Contractuales, quien en adelante se denominará **LA SUPERINTENDENCIA** y **JORGE ENRIQUE ROJAS ROA,** con **C.C. 19.278.063**, quien en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDADOR,** hemos convenido celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de bienes inmuebles, previas las siguientes consideraciones: **1.** Que es misión de la Superintendencia de Notariado y Registro dotar a los funcionarios e instalaciones donde se ejerce la función pública, de elementos que permitan una correcta y eficiente prestación de los servicios, en condiciones de comodidad, seguridad, oportunidad y continuidad para con éstos y los usuarios del servicio prestado. **2.** Que el concepto estratégico de la SNR es el de garantizar la prestación del servicio público registral con óptimos estándares de calidad, y actuar como depositaria de la fe pública registral, que gira en torno de la dinámica inmobiliaria. **3.** Que de conformidad con el artículo 4 del Decreto 2723 de 2014, la Superintendencia de Notariado y Registro tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios púbicos que prestan los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral, para que estos servicios se desarrollen conforme a la Ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad. **4.** Que actualmente se requiere dar continuidad a los contratos de arrendamiento donde se presta algún tipo de servicio para la SNR, tal es el caso del funcionamiento de las Oficinas de Registro, espacios para la planta eléctrica y para el archivo, en razón al vencimiento de los mismos, el 15 de diciembre de 2021, con las mismas condiciones de prestación, áreas, destinación de los inmuebles, etc.**5.** Que para el caso de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BOGOTA ZONA SUR, el plazo para tomar el arrendamiento del inmueble será de siete (7.5) meses y medio. **6.** Que el Inmueble está ubicado en Bogota (ORIP ZONA SUR), en la diagonal 45 Sur No. 50-78, de acuerdo con la escritura pública No 4934 de 09 de diciembre de 2010 de la Notaría 73 de Bogotá, propiedad de JORGE ENRIQUE ROJAS ROA, con Certificado de Matrícula Inmobiliaria 50S-114548. **7.** Que dentro de las anotaciones finales del Certificado de Matrícula Inmobiliaria 50S-114548 se constató que, a la fecha, no existen limitaciones al derecho de dominio de **EL ARRENDADOR. 8.** Que para la realización de las actividades descritas anteriormente la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR -, tiene previsto dentro del Plan anual de adquisiciones de 2021, contratar el servicio de Arrendamiento de inmuebles. **9.** Que por otra parte, los valores de los contratos de arrendamiento contractualmente pactados, tendrán incremento anual del 3%, porcentaje con el cual se aprobaron las vigencias futuras y que será reajustados anualmente siempre y cuando el valor del IPC sea mayor del 3% , en caso de que el porcentaje del IPC sea menor, se deberán ajustar los valores de los contratos y los valores de la administración de acuerdo al resultado de las asambleas de copropietarios (si aplica pago de administración), en razón a lo concertado entre las partes y consignado en los respectivos contratos.**10).**Que **EL ARRENDADOR** presentó a **LA SUPERINTENDENCIA** carta de ofrecimiento para continuar con el arrendamiento del inmueble previamente individualizado, mediante documento debidamente firmado y radicado en la presente vigencia mediante correo electrónico. **11.** Que este contrato se regirá por el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, las normas

civiles y comerciales aplicables a esta clase de contratación y en especial lo establecido en el literal h del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y las demás normas legales vigentes atinentes a la materia el cual se tramita por la Plataforma Transaccional del **SECOP II**, y por las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA.- Objeto:** CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ALMACEN, ARCHIVO Y CAFETERÍA DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBILCOS DE BOGOTÁ ZONA SUR. **CLÁUSULA SEGUNDA.- Destinación**: LA SUPERINTENDENCIA se obliga a destinar el inmueble exclusivamente para el funcionamiento de la Oficina según el objeto, y no podrá cambiar tal destinación, ni ceder, ni subarrendar el inmueble, sin consentimiento escrito DEL ARRENDADOR. **CLÁUSULA TERCERA.- Lugar y plazo de ejecución: a. Lugar:** Inmueble ubicado en Bogota (ORIP ZONA SUR), en la diagonal 45 Sur No. 50-78. **b. Plazo:** El Plazo del presente contrato será del 16 de diciembre de 2021 hasta el 31 de julio de 2022. **CLÁUSULA CUARTA.- Valor y forma de pago. a. Valor:** El valor total de este contrato se fija en la suma **SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS MCTE ($79.906.186),** discriminados en el siguiente cuadro así:

VALOR CANON MENSUAL 2021	IVA MENSUAL 2021	VALOR TOTAL MENSUAL	VALOR TOTAL 15 DIAS 2021
$ 4.354.608	$ 827.376	$ 5.181.983	$ 5.181.983
VALOR CANON MENSUAL 2022	**IVA MENSUAL 2022**	**VALOR TOTAL MENSUAL**	**OTAL CANON 7 MESES**
$8.970.492	$1.704.394	$10.674.886	$74.724.202
			VALOR TOTAL
			$79.906.186

Forma de pago. LA SUPERINTENDENCIA pagará a AL ARRENDADOR el valor de la renta mensual del contrato, dentro de los quince (15) primeros días del mes, para lo cual se requiere la constancia expedida por el supervisor del contrato. **CLÁUSULA QUINTA.- Disponibilidad presupuestal.** Los pagos que, por concepto de renta mensual, debe efectuar LA SUPERINTENDENCIA, se harán con cargo al Rubro. **Servicios Inmobiliarios. Catálogo del Gasto A-02-02-02-007-002**, según Certificados de Disponibilidad Presupuestal **No 138921 del 17 de noviembre de 2021,** expedido por el responsable de Presupuesto y la autorización de la vigencia futura 2022 Radicado: **2-2021-064906 del 10 de diciembre de 2021**. **CLÁUSULA SEXTA.- Estado y restitución.-** LA SUPERINTENDENCIA conservará el inmueble y sus instalaciones en las mismas condiciones en que fueron recibidos, con los servicios completos y en correcto funcionamiento. Igualmente, se obliga a restituirlo en tales condiciones, salvo el deterioro por el uso y goce legítimo. **CLÁUSULA SÉPTIMA.- Reparaciones locativas**.- LA SUPERINTENDENCIA está obligada a efectuar en el Local las reparaciones locativas a que haya a lugar de conformidad con la Ley y a mantener dicho Inmueble en buenas condiciones de funcionamiento. **Reparaciones Necesarias.-** Artículo 1985 del código civil. Respecto de las reparaciones que correspondan exclusivamente al arrendador y/o Administración del edificio, la supervisión del contrato oficiara a las partes para que se tomen los correctivos del caso, si este requerimiento no fuere atendido oportunamente, la Superintendencia aplicara lo previsto en el artículo 1993 y ss del Código Civil. **PARÁGRAFO PRIMERO:** LA SUPERINTENDENCIA,

informará al arrendador mediante oficio y/o vía correo electrónico la necesidad de la reparación necesaria a realizar al inmueble, para lo cual el arrendador tendrá 5 días siguientes para pronunciarse al respecto, en caso de guardar silencio y vencido este término la Superintendencia procederá a realizar la reparación y enviará al arrendador los soportes y cuenta de cobro la cual deberá ser cancelada dentro de los 10 días siguientes al recibo de la misma. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de no cumplirse con lo anteriormente enunciado, El arrendador autoriza tácitamente al arrendatario a efectuar descuentos periódicos hasta el treinta (30%), del valor de la renta, hasta completar el costo en que haya incurrido por dichas reparaciones**. CLÁUSULA OCTAVA.- Servicios Públicos**. Los servicios públicos estarán a cargo de LA SUPERINTENDENCIA, desde el momento del recibo del inmueble objeto del arrendamiento. Igualmente, no podrá realizar modificaciones a las instalaciones de luz, agua y teléfono y será responsable por la violación de los reglamentos de las respectivas empresas. **CLÁUSULA NOVENA.- Obligaciones generales de las partes.- A. DEL ARRENDADOR. 1-**. Garantizar buenas condiciones de seguridad y sanidad en el inmueble, así como los servicios o bienes adicionales convenidos (servicios públicos domiciliarios). **2-**. Responder por los vicios redhibitorios que tenga el inmueble y que le impidan a LA SUPERINTENDENCIA hacer uso del mismo. **3-**. Efectuar las reparaciones locativas por mala calidad de la construcción o por caso fortuito durante el tiempo de ejecución del contrato. **4-.** En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, LA SUPERINTENDENCIA podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos no podrán exceder el treinta por ciento (30%) de la misma y podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo en que haya incurrido por dichas reparaciones. **5-**. En el evento en que los descuentos periódicos efectuados, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables, por causa de la terminación del contrato, la SUPERINTENDENCIA podrá ejercer el derecho de retención en los términos del artículo 26 de la Ley 820 de 2003. **6-**. Cuando por causas debidamente justificadas solicita restitución anticipada del inmueble tal requerimiento deberá hacerse por escrito al arrendatario. **7-**. Cuando aplique, con respecto a los bienes muebles arrendados el Arrendador entregara el Inventario detallando cada uno y determinando el estado actual de los mismos. **8-**. Garantizar el uso, goce y disfrute del inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de turbación o impedimento para que se ejerza dicho uso. **9-**. Suministrar a lo largo del término del contrato, los bienes y servicios que se hayan acordado y cuando aplique. Bajo ninguna circunstancia se privarán de estos al arrendatario.**10-**. Realizar el respectivo mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, incluyendo limpieza y mantenimiento de bajantes y canales, cubierta, pintura, carpintería metálica y en madera, baños, pisos y aires acondicionados de manera periódica y que garanticen el correcto funcionamiento del mismo, cuando haya sido suministrado e instalado por el Propietario de acuerdo con la siguiente información técnica:

	CAPITULO	ACTIVIDADES	PERIODICIDAD
1	AIRES ACONDICIONADOS	MANTENIMIENTO PREVENTIVO	BIMENSUALMENTE O DE ACUERDO A LA NECESIDAD SEGÚN EL CLIMA
2	BAÑOS	APARATOS SANITARIOS	CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
3	INSTALACION HIDRAULICAS	REVISIÓN CAJAS DE INSPECCION	TRIMESTRAMENTE O CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA

4	CIELORASOS	CAMBIO DE ELEMENTO DETERIORADO POR GOTERAS	CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
5	CUBIERTA	LIMPIEZA VIGAS CANAL Y BAJANTE	BIMENSUALMENTE O CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
6	MUROS	RESANE DE MUROS	CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
7	PINTURA	APLICACIÓN DE PINTURA MURO EXTERIOR E INTERIOR	CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
	CAPITULO	**ACTIVIDADES**	**PERIODICIDAD**
8	PISOS	PULIDA DE PISOS	CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
9	VENTANA	IMPERMEABILIZACION	CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA

11-. Otorgar mínimo un plazo de treinta días (30) calendario a la Entidad para desocupar el inmueble una vez se dé por terminado el contrato de arrendamiento, sin que ello justifique cobro adicional al arrendatario. **12-**. Radicar la facturación o cuenta de cobro correspondiente a los pagos mensuales realizados por concepto de cánones de arrendamiento durante el término de duración del contrato, de acuerdo con la forma de pago establecida.**13-.** Atender los requerimientos realizados por el supervisor del contrato, en cuanto al mantenimiento, reemplazo y adecuaciones locativas y demás relacionadas con el objeto del contrato.**14**. Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con buena iluminación, ventilación, áreas de circulación.**15.** Presentar el informe de los mantenimientos que se realicen acorde al plan de mantenimiento preventivo y correctivo vía correo electrónico al supervisor del contrato.**16.** Informar al Supervisor del contrato previamente y por escrito la intención de venta del inmueble, así como la venta del mismo. **17-.** En caso de que el ARRENDADOR cambie su régimen tributario, el valor del contrato no podrá verse afectado por esta condición y éste asumirá el pago del correspondiente **IVA**. 18. Las demás que requiera el Supervisor del contrato, en desarrollo del objeto contractual. **B. DE LA SUPERINTENDENCIA. 1.**Realizar oportunamente el pago del canon de arrendamiento mensual, la suma estipulada previamente por al arrendador, siempre y cuando el contrato se encuentre debidamente legalizado. **2-**. Procurar el buen uso del inmueble y el total desarrollo del objeto del contrato según los términos del mismo**. 3-.** Cuidar del inmueble, los bienes y servicios que se le entreguen en virtud del contrato de arrendamiento. En caso de presentarse daños o deterioros causados por el indebido uso o acciones imputables al mal uso del mismo; el arrendatario efectuará los arreglos correspondientes de manera oportuna y eficaz.**4-**. No subarrendar el inmueble sin autorización del Arrendador.**5-**. Avisar oportunamente al Arrendador de cualquier perturbación y de toda acción que contra su derecho en el inmueble se intente.**6-**. Restituir el inmueble arrendado en las mismas condiciones que lo recibió todo esto es virtud del acta de inventarios entregada al inicio del contrato; salvo al deterioro causado por el debido uso y goce del inmueble. **7-**. Informar al arrendador de la restitución anticipada del inmueble debidamente justificado y de forma escrita, si se llegase a presentar el caso. Lo anterior en un término no menor a treinta días (30) hábiles.**8**. A la entrega del Inmueble la Superintendencia en los casos que aplique se entregara los bienes muebles arrendados, con el desgaste normal ocasionado por el uso de los mismos. **9-**. Utilizar el inmueble arrendado para el desarrollo del objeto previsto.**10-**. La Superintendencia podrá dar por terminado anticipadamente el contrato del inmueble como el de los bienes muebles, previo acuerdo entre las partes, informando dicha

situación con antelación no menor a (30) días calendarios. **CLÁUSULA DÉCIMA.- Cesión del arrendamiento.** Los derechos y obligaciones que emanen del presente contrato no podrán ser cedidos ni transferidos por EL ARRENDADOR sin el consentimiento previo y escrito por parte de LA SUPERINTENDENCIA. Igualmente, LA SUPERINTENDENCIA no podrá subarrendar el inmueble, ni cederlo, ni darle destinación diferente a lo pactado, salvo expresa autorización DEL ARRENDADOR. La cesión del contrato de arrendamiento que llegare a firmarse entre el Cedente y Cesionario no modifica las cláusulas y condiciones establecidas en el presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- SUPERVISIÓN Y OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR: A) Supervisión:** La vigilancia y control de la ejecución del contrato será ejercida por el Coordinador del Grupo de Infraestructura o quien designe el ordenador del Gasto. **B) Obligaciones del Supervisor: 1)**. Velar por la correcta y oportuna ejecución del contrato. **2).** Informar por escrito cualquier situación que pueda afectar el cumplimiento del objeto, el plazo o el valor del contrato. **3).** Informar con la debida anticipación cualquier modificación, aclaración, adición en tiempo o en valor que deba hacerse al presente contrato, así como estado de las obligaciones económicas y del término de ejecución. **4).** Elaborar y suscribir las constancias sobre cumplimiento o recibo a satisfacción del servicio pactado, siempre que haya una correcta y oportuna ejecución del contrato. **5).** Las demás que legal y administrativamente le competan, en especial, las previstas por la Resolución 08045 del 30 de agosto de 2021, por la cual se adoptó el Manual de Supervisión o Interventoría de los contratos de LA SUPERINTENDENCIA. **PARÁGRAFO.-** El supervisor del contrato será responsable por los hechos, acciones y omisiones que le fueren imputables, legal y administrativamente en los términos previstos en el artículo 51 de la ley 80 de 1993 y la Resolución 08045 del 30 de agosto de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- Inhabilidades e incompatibilidades. EL ARRENDADOR** declara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso dentro de las inhabilidades e incompatibilidades consagradas por el artículo 8 de la ley 80 de 1993, conforme con lo dispuesto por el numeral 7º del artículo 26 de la misma ley. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- Documentos del contrato**. Integran y precisan las condiciones de este contrato los siguientes documentos: **a).** Los Estudios Previos. **b).** Certificado de disponibilidad presupuestal y aprobación de vigencias futuras. **c).** Certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-114548 de fecha 23 de noviembre de 2021. **d).** Documentos presentados por **EL ARRENDATARIO. e).** Documento de Ofrecimiento de **EL ARRENDADOR** debidamente firmado y radicado en la presente vigencia mediante correo electrónico. **f).** El Acto Administrativo por medio del cual LA SUPERINTENDENCIA justificó la respectiva contratación directa. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- Indemnidad.- EL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO** se mantendrán indemnes contra todo reclamo, demanda, acción legal, y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o bienes, ocasionados por él o su personal, durante la ejecución del objeto y obligaciones del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- Solución de Controversias.-** La solución de las controversias contractuales que surjan de la ejecución del presente contrato serán resueltas a través de los mecanismos alternativos de solución de conflictos. En caso de que persistan las diferencias, las partes quedarán en libertad para recurrir a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- Domicilio**.- Para todos los efectos del presente contrato, se tiene como domicilio contractual a la ciudad de Bogotá D.C. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA.- Perfeccionamiento y ejecución.** El presente contrato se considera perfeccionado con su aprobación electrónica en la Plataforma Transaccional del SECOP II. Para su ejecución

requerirá: 1). Expedición del Registro presupuestal; 2). Suscripción del Acta de Inicio, previo cumplimiento de los requisitos antes señalados.

Proyecto: Ingrid Johana Pachón Cárdenas. Dirección de Contratación.
Revisó: Harrison Amezquita – Dirección de Contratación
Aprobó: Camila Lucia Montes Ballestas. Directora de Contratación / Ordenadora del Gasto