AUGUSTO RODRÍGUEZ BALLESTEROS, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número **19.264.540**, quien en su calidad de Director de la **UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN-UNP**, nombrado mediante Decreto 1744 del 24 de agosto de 2022 y posesionado mediante Acta 033 del 24 de agosto de 2022, Unidad Administrativa Especial del orden Nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio propio, adscrita al Ministerio del Interior, la cual hace parte del Sector Administrativo del Interior y tiene el carácter de organismo Nacional de seguridad, creada mediante el Decreto 4065 del 31 de octubre de 2011, quien en adelante se denominará LA UNP y por la otra **LA FLORESTA Y CIA S EN C** con NIT. 830140922-7 representada legalmente por **DANIEL RICARDO ESPINOSA CUELLAR**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.288.083 de Bogotá D.C., sociedad que actúa en su calidad de fiduciaria del inmueble, atendiendo la suscripción de Contrato de Cesión de derechos fiduciarios suscrito con la razón social propietaria del inmueble PRODUCTOS ROCHE S.A. con NIT. 860003216-8, representada legalmente por ALFONSO PEREZ MARIELI WENS identificado con Cedula de Extranjería No. 1177338, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, hemos acordado celebrar el Contrato No. **2493 de 2023**, el cual es tramitado a través de la plataforma del SECOP II y ha de regirse por las cláusulas que a continuación se expresan, y en lo no previsto en ellas y por remisión analógica, por las disposiciones civiles y comerciales aplicables a este contrato, dada su esencia y naturaleza.

CLÁUSULAS:

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO. - CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA LAS AMÉRICAS No. 43-82 PUENTE ARANDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL NIVEL CENTRAL DE LA UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN.

PARÁGRAFO: CÓDIGO UNSPSC:

UNSPSC	Ítem	Nombre del producto
80131502	Instalaciones Comerciales	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

PARÁGRAFO: CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Área total del inmueble	16.499,90 mts2
Área total construida	13.767,32 mts2
Ubicación	Urbana
Cantidad de Ascensores	3 ascensores
Cantidad de Parqueaderos	140 parqueaderos
Edificios habilitados	seis (6) bloques identificados de la A a la F

CLAUSULA SEGUNDA: ALCANCE DEL OBJETO: La ejecución del presente contrato de arrendamiento para el funcionamiento de las oficinas del nivel central de la UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN se debe dar en los siguientes términos:

Treinta (30) cupos de parqueadero en el inmueble a contratar, para el periodo entre el veintinueve (29) de diciembre de 2023 y el treinta y uno (31) de enero de 2024, para estacionamiento de vehículos que no tienen acceso a cupo de parqueadero con el Contrato No. 156 de 2023 (parque automotor propio y rentado para implementación dentro del programa de prevención y protección).

Cuarenta (40) cupos adicionales de parqueadero en el inmueble a contratar, para el periodo entre el quince (15) de enero y el veintinueve (29) de febrero de 2024, para estacionamiento del total de vehículos que requieren de cupo de parqueadero en Bogotá D.C. (parque automotor propio y rentado para implementación dentro del programa de prevención y protección), una vez culminado el Contrato No. 156 de 2023.

Disposición del total del bien inmueble a partir del 1 de marzo de 2024, fecha desde la cual se reconocerá un pago por canon de arrendamiento incluido todos los espacios, servicios ofertados y cupos de parqueadero.

El inmueble objeto de este contrato se encuentra ubicado en la Avenida Las Américas No. 43-82 de la ciudad de Bogotá para el funcionamiento de las oficinas a nivel central de la Unidad Nacional de Protección, lo cual comprende el uso y goce de los predios con matrículas inmobiliarias Nos. 50C-562926, 50C-563744, 50C-561882 y 50C-563811 para un total de DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE COMA NUEVE METROS CUADRADOS (16.499,9 m2), de los cuales TRECE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES COMA SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (13.873,78 m2) son área construida en seis (6) edificios.

ZONA	ÁREA (M²)
Edificio A	6.760,09
Edificio B	2.402,82
Edificio C	1.569,15
Edificio D	336,67
Edificio E	283,24
Edificio F	2.476,24
Garita Peatonal	36,97
Garita Vehicular	8,60
TOTAL	13.767,32

El valor de canon de arrendamiento se calcula sobre el metro cuadrado de área construida; no obstante, el ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO para su uso y goce la disposición de los DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS COMA CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (2.732,58 m2) sin costo adicional. De igual manera, el valor del contrato incluye las especificaciones y servicios requeridos, conforme al numeral 2.2.3 de estos estudios.

CLAUSULA TERCERA: VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato es por la suma de **CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE ($50.476.664.680,00)** y demás impuestos, todos los costos directos e indirectos y similares que se deriven de la ejecución del contrato.

Desagregación de los valores por conceptos derivados del contrato:

- Valor mensual por cupo de parqueadero: CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($145.000,00) IVA INCLUIDO y todos

los gastos directos e indirectos.

- Valor del canon de arrendamiento: MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETESIENTOS PESOS M/CTE ($1.595.484.700,00) IVA INCLUIDO, y todos los gastos directos e indirectos.

A partir de la vigencia 2025 el valor del canon de arrendamiento será ajustado conforme al aumento del Índice de Precios al Consumidor IPC establecido por el DANE del año inmediatamente anterior más un (1) punto porcentual.

CLAUSULA CUARTA. – FORMA DE PAGO: El presente contrato se pagará en treinta y un (31) pagos, de la siguiente manera:

Un (1) primer pago por un valor de **OCHO MILLONES SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE IVA INCLUIDO ($8.071.680,00)** correspondiente al uso de treinta (30) espacios de parqueadero entre el veintinueve (29) de diciembre de 2023 y el treinta y uno (31) de enero de 2024 y cuarenta (40) cupos adicionales del quince (15) al treinta y uno (31) de enero de 2024.

Un segundo (2) pago mensual por un valor de **DIEZ MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE IVA INCLUIDO ($10.150.000,00)** por concepto de uso de setenta (70) espacios de parqueaderos durante el mes de febrero de 2024

Un tercer (3) pago anticipado por un valor de **NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE IVA INCLUIDO ($9.499.450.800,00)** por concepto de canon de arrendamiento total del bien inmueble, desde el primero (1) de marzo de 2024 hasta el treinta y uno (31) de agosto de 2024.

En adelante, se cancelarán cuatro (4) pagos mensuales cada uno por un valor de **MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE IVA INCLUIDO ($1.583.241.800,00)** cada uno correspondiente a las respectivas mensualidades causadas durante el periodo comprendido desde el primero (1) de septiembre y hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2024.

A partir de la vigencia 2025 se realizarán pagos mensuales por un valor de **MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE IVA INCLUIDO ($1.583.241.800,00)** ajustado conforme al aumento del Índice de Precios al Consumidor IPC establecido por el DANE del año inmediatamente anterior más un (1) punto porcentual. Lo anterior se aplicará en igual forma para la vigencia 2026.

FORMA DE PAGO		
MES	AÑO	VALOR
Del 29 de Diciembre de 2023 al 31 de Enero de 2024.	2023-2024	$ 8.071.680
Febrero	2024	$ 10.150.000
Marzo a Agosto	2024	$ 9.499.450.800
Septiembre	2024	$ 1.583.241.800
Octubre	2024	$ 1.583.241.800
Noviembre	2024	$ 1.583.241.800
Diciembre	2024	$ 1.583.241.800
TOTAL 2023-2024		$ 15.850.639.680
Cupo Vigencias Futuras aprobadas	2025	$ 21.630.000.000
TOTAL 2025		$ 21.630.000.000

Cupo Vigencias Futuras aprobadas	2026	$	12.996.025.000
TOTAL 2026		$	12.996.025.000

Los pagos se realizarán de forma anticipada y dentro de los diez (10) días calendario, previa presentación de la factura, certificación de paz y salvo de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007; y demás requisitos exigidos para su pago, en cumplimiento de lo estipulado en las Leyes 80 de 1993 y 789 de 2002. Dichos pagos deberán venir acompañados por el informe mensual de la UNP emitido por el Supervisor del contrato en el cual se evidencie el cumplimiento de las obligaciones.

Los pagos quedan subordinados al PAC y a la ubicación efectiva de los recursos en la entidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: La UNP pagará el canon total de arrendamiento a partir del primero (1) de marzo de 2024, previa suscripción del Acta de Verificación e Inventario por cada una de las áreas en metros cuadrados o pisos que se entreguen y de las adecuaciones necesarias para el traslado de las oficinas del nivel central de la Unidad Nacional de Protección-UNP, sus equipos, archivos y todos aquellos muebles, enseres, bienes o pertenencias que se listen en el inventario de traslado; según el programa arquitectónico que se disponga; costos que en todo caso se encuentran incluidos dentro de la oferta presentada.

En ningún caso se causará un valor mayor para pago entre el periodo de aprobación del diseño arquitectónico y la fecha de entrega total del inmueble como espacio funcional (1° de marzo de 2024), por cuenta del traslado de muebles o enseres que se adelante previa coordinación con el ARRENDADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El pago efectuado por la UNP, con cargo al presente contrato, se girará a la cuenta indicada por el ARRENDADOR.

El pago incluye todos los gastos de administración y sostenimiento que pueda generar las áreas recibidas en arriendo. Los pagos estarán sujetos a la aprobación del Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC) por parte del Ministerio de Hacienda y una vez se cumplan los trámites correspondientes para la aprobación de cada uno de ellos.

PARÁGRAFO TERCERO: El canon incluye los servicios descritos en las especificaciones técnicas de este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: La UNP no garantiza el pago total del presupuesto oficial asignado al contrato, pues el contratista sólo recibirá como contraprestación, el valor del canon de arrendamiento efectivamente causado para la vigencia 2024, y con los respectivos ajustes por incremento del IPC más un (1) punto porcentual para las vigencias 2025 y 2026.

CLAUSULA SEXTA. - EJECUCIÓN Y VIGENCIA DEL CONTRATO: El contrato tendrá un plazo de ejecución contado desde el veintinueve (29) de diciembre de 2023 hasta el treinta y uno (31) de julio de 2026, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. El plazo de ejecución del contrato podrá ser modificado o prorrogado por las partes de común acuerdo. En ningún caso se aplicará cláusula de renovación automática.

CLAUSULA SÉPTIMA. – OBLIGACIONES DE LA UNP: LA UNP Además de las obligaciones de orden legal cumplirá las obligaciones que demande la ejecución del presente contrato y en especial:

1. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
2. Utilizar el bien inmueble para los fines a los cuales se refiere el presente contrato.
3. Pagar oportunamente a EL ARRENDADOR los cánones mensuales de arrendamiento, previo cumplimiento de los requisitos legales, con sujeción al PAC.

4. Entregar o restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió salvo el deterioro natural por el uso.
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
6. Las demás previstas en la Ley y que se desprendan de la naturaleza del contrato.

PARÁGRAFO: La UNP declara que conoce y acepta el derecho en cabeza de PRODUCTOS ROCHE S.A. a la retoma de tenencia regulado en la Sección III del Contrato de Cesión de derechos fiduciarios.

CLAUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: - El ARRENDADOR, en desarrollo del objeto general del contrato, además de las obligaciones previstas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y demás que aclaren, modifiquen, reglamenten o adicionen se compromete para con la UNP a cumplir todas y cada una de las obligaciones pactadas y en especial:

Obligaciones generales del arrendador:

1. 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 UNP.
2. Entregar el inmueble con los servicios públicos, e impuestos y demás cargos o pagos al día. Estará a cargo del arrendador el pago de los impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
3. Entregar, cuando así se requiera por parte de la UNP, copia de las certificaciones o constancias emitidas por las autoridades competentes y que versen sobre el inmueble o los mantenimientos a las plantas y sistemas dispuestos para su funcionamiento.
4. 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.
5. Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación e impedimento en el goce del bien arrendado.
6. Presentar oportunamente al supervisor del contrato, la factura mensual correspondiente.
7. Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad.
8. Cumplir todas las disposiciones legales y reglamentarias vigentes expedidas por el Gobierno Nacional.
9. Realizar la afiliación y pagar en forma cumplida de acuerdo con la normatividad vigente que regula la materia durante toda la vigencia del contrato los aportes al sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensiones y Riesgos Laborales.
10. Ejecutar todas las obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato, las que se consignen en sus cláusulas y las que se desprendan de las normas que regulan la materia.
11. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato, la cual solo podrá ser utilizada para la correcta ejecución del servicio contratado.
12. Presentar al supervisor del contrato los informes que este requiera.
13. Atender las observaciones y requerimientos del supervisor del contrato.
14. Mantener vigente la garantía de cumplimiento hasta la liquidación del contrato en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.3.1.12 del Decreto 1082 de 2015.

Obligaciones específicas del arrendador:

1. Entregar el inmueble dado en arrendamiento como oficina funcional, acorde con los diseños arquitectónicos aprobados, en buen estado de uso, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos, según el cronograma acordado con la UNP, el Anexo Técnico, la propuesta presentada por el arrendador y demás documentos de negociación, los cuales hacen parte integral del contrato.
2. Suscribir el Acta de Verificación e Inventario del inmueble por cada una de las áreas en metros cuadrados o pisos que se vayan entregando, dejando constancia del estado físico en que se encuentra, la relación detallada de los elementos que los componen, y el estado de funcionamiento de las acometidas de servicios públicos.

3. Entregar los parqueaderos, previa suscripción del Acta de Verificación e Inventarios, de conformidad con la propuesta presentada, la cual hace parte integral del presente contrato.
4. Garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los distintos sistemas con los que cuenta el edificio y según lo estipulado en las especificaciones técnicas.
5. Garantizar que el sistema eléctrico, incluyendo elementos terminales, switches, tomas, y sistema de iluminación permanezcan en perfecto estado de funcionamiento y propendan por ser de la más alta eficiencia energética, en cumplimiento del Decreto 3450 de 2008 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.
6. Garantizar que el sistema hidráulico como grifos, sanitarios y orinales permanezcan en perfecto estado de funcionamiento y propendan por tener sistemas ahorradores conforme el Decreto 3102 de 1997 o norma que lo modifique o adicione.
7. Garantizar que los elementos de acondicionamiento de temperatura (aires acondicionados y/o ventilación) que se lleguen a requerir durante la ejecución del contrato, se entreguen en buen estado de funcionamiento.
8. Garantizar que las redes internas de los servicios públicos y puntos de datos estén en correcto funcionamiento, así como su acceso.
9. Garantizar que el inmueble no presente agrietamientos, fisuras o fallas estructurales en paredes, pisos, techos, columnas, entre otros; de modo tal que, si se deben hacer remodelaciones o adecuaciones civiles, éstas correrán por cuenta del ARRENDADOR, y en caso de requerir pintura, todas las paredes deberán estar resanadas y pintadas (por dentro y por fuera del inmueble si es el caso), de conformidad con el artículo 1985 del Código Civil.
10. Efectuar las reparaciones o sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al ARRENDATARIO o no correspondan a un uso indebido del inmueble. En el caso en que se generen escombros, el ARRENDADOR debe exigir a quien contrate el cumplimiento del artículo 15 de la Resolución 0472 de 2017 "Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD) y se dictan otras disposiciones".
11. Garantizar que los elementos de seguridad de la infraestructura física se mantengan en buen estado de conservación. Igual garantía deberá prestarse en relación con los accesos verticales (elevadores) y las plantas eléctricas.
12. Contar con acopiador de residuos que se generen en la infraestructura para la correcta disposición final de residuos.
13. Acompañar el diseño y actualización de los planes de evacuación y/o emergencias del edificio, según la normatividad vigente.
14. Permitir el uso de los espacios comunes del edificio a los servidores públicos y contratistas de la UNP.
15. Realizar las adecuaciones requeridas sin que estas afecten el bien arrendado, ni se causen perjuicios que comprometan la estructura del Inmueble.
16. Realizar las adecuaciones sugeridas en las recomendaciones resultado del estudio de peritaje, en lo que corresponda.
17. Garantizar que el inmueble se encuentre libre de perturbación legal, que no cursan en su contra, embargos judiciales o administrativos, medidas cautelares que afecten la disposición del bien, litigios o procesos de ninguna índole, relacionados directa y exclusivamente con el inmueble entregado en arrendamiento y que perturben su uso y goce. En caso de que ello ocurra, EL ARRENDADOR se obliga a dar aviso inmediatamente al ARRENDATARIO.
18. Garantizar que, en caso de venta del inmueble, constitución de patrimonios autónomos o cesión de derechos fiduciarios, el contrato de arrendamiento que se suscriba sea respetado por el adquiriente, sin interrupciones ni afectaciones. En todo caso, EL ARRENDADOR debe garantizar al ARRENDATARIO, el plazo de ejecución del presente contrato.
19. Garantizar, en caso de cesión del contrato de arrendamiento por el cual el ARRENDADOR tiene a título de arrendamiento comercial, el uso y goce del inmueble, la continuidad del contrato de arrendamiento suscrito con la UNP.
20. Expedir factura electrónica o documento equivalente para cada pago, en caso de estar obligado a ello o si se adquiere esta obligación durante la ejecución del contrato, en virtud de la normatividad tributaria vigente, utilizando los sistemas de facturación establecidos en la ley, los decretos reglamentarios y los actos administrativos expedidos por la DIAN.
21. Cumplir con las normas aplicables al Contrato de Arrendamiento y demás normas aplicables del Código de Comercio y Código Civil, ambientales etc. especialmente lo establecido en el Articulo 2.2.6.1.3.1 "Obligaciones de generador de residuos peligrosos".
22. Designar una persona para que atienda permanentemente y dé pronta solución a los requerimientos de la UNP.

De igual manera el arrendador declara que,

1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso.

2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió de la UNIDAD NACIONAL DE PROTECCION - UNP respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato, conforme al Anexo No. 7 del Contrato de cesión de derechos fiduciarios suscrito con PRODUCTOS ROCHE S.A. con número de identificación tributaria 860003216-8, encontrándose este documento sujeto a Cláusula de confidencialidad.
4. No se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad.
5. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral.
6. Los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.
7. Se compromete a no contratar menores de edad para el ejercicio del objeto contractual, así como a no permitir que se subcontrate a menores de edad para tales efectos, dando aplicación a la Resolución 1677 de 2008 del Ministerio de la Protección Social y los Pactos, Convenios y Convenciones Internacionales ratificados por Colombia, sobre los derechos de los niños.
8. Se compromete a informar oportunamente al supervisor del Contrato, la existencia de cualquier petición o amenaza de quien, actuando por fuera de la ley, pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del ARRENDATARIO.

CLAUSULA NOVENA: DAÑO O DETERIORO DEL BIEN. - En caso de daño o deterioro del bien objeto del presente contrato por causas no imputables a la UNP, previa demostración por parte de este de la ocurrencia de tal hecho, **EL ARRENDADOR** procederá inmediatamente a su reparación.

CLAUSULA DÉCIMA: EL ARRENDADOR deberá realizar las reparaciones necesarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: En caso de enajenación del inmueble objeto de arrendamiento y cesión de los derechos económicos derivados del presente contrato, el **ARRENDADOR**, deberá dar aviso por escrito a LA UNP, con por lo menos un mes de anticipación sobre su intención de ceder dichos derechos. No obstante, lo anterior no se entenderá válida la cesión, sin previa autorización escrita por parte de LA UNP.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: TERMINACIÓN. - Son causales de terminación del contrato entre otras:

a. Por mutuo acuerdo entre las partes.
b. Por la expiración del plazo inicialmente pactado o de cualquiera de sus prórrogas.
c. Por caso fortuito o fuerza mayor.
d. Las demás que señale el Código Comercio y demás normas concordantes.

12.1 POR PARTE DEL ARRENDADOR

1. El no pago por parte de la UNP del valor estipulado dentro del término previsto en este Contrato.
2. Por la expiración del plazo inicialmente pactado o de cualquiera de sus prórrogas, cuando una de las partes manifieste en el término establecido para el efecto, su intención de no prorrogar el mismo.
3. De forma unilateral por cualquiera de las partes, en cualquier tiempo, mediante notificación por escrito a la otra parte con una antelación no menor a treinta (30) días hábiles.
4. Por caso fortuito o fuerza mayor
5. Las que señale el Código de Comercio y demás normas concordantes.

12.2 POR PARTE DE LA UNP

1. Los actos del **ARRENDADOR** que afecten gravemente el goce del bien arrendado.
2. El desconocimiento por parte del **ARRENDADOR** de los derechos reconocidos a LA UNP por la Ley o por el contrato.
3. Las demás que señala el Código Civil y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO: Las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato, por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, o por hechos que le impidan mantener la actividad para la que ha sido arrendado el bien.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: APORTES PARAFISCALES.- En virtud de lo consagrado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, El inciso segundo y el parágrafo 1° del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, el ARRENDADOR, deberá acreditar el pago de los aportes parafiscales relativos al Sistema de seguridad Social Integral, Los Sistemas de Salud, Riegos Profesionales, Pensiones y Aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar I.C.B.F y Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, cuando a ello hubiere lugar, mediante certificación en la que conste tal situación.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: CLÁUSULA PENAL. - En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente Contrato, **EL ARRENDADOR** debe pagar a LA UNP a título de indemnización, una suma equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor del contrato. El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios, no obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que la UNP adeude al **ARRENDADOR** con ocasión de la ejecución del presente Contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: SUPERVISIÓN. - El control y vigilancia del contrato será ejercido por el Coordinador (a) del Grupo de Gestión Administrativa**,** quien tendrá las funciones establecidas en las normas legales vigentes, entre las cuales están las siguientes:

15.1 Ejercer un estricto control para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del **ARRENDADOR.**
15.2 Adoptar las precauciones necesarias para que los servicios contratados se presten en condiciones aptas y en forma eficiente, atendiendo las disposiciones legales sobre la materia y la obligación de protección a cargo del Estado.
15.3 Atender las quejas que afecten el normal funcionamiento del contrato.

15.4 Efectuar la verificación sobre la vigencia de los permisos, licencias, autorizaciones, contratos y pólizas que el arrendador requiera para el desarrollo del objeto del contrato.
15.5 Solicitar información sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a cargo del arrendador.
15.6 Responder por que en el expediente del contrato se encuentre toda la documentación que se produzca durante la ejecución del contrato y que esté relacionada con la misma.
15.7 Elaborar el acta de liquidación del contrato y velar por que se cumpla dentro del plazo establecido para el efecto.
15.8 Verificar la ejecución presupuestal del contrato y solicitar oportunamente las adiciones, prórrogas y/o cualquier modificación que se requiera en la ejecución del contrato, de manera oportuna.
15.9 Las demás que se estime necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: GARANTÍA ÚNICA. – - **EL ARRENDADOR,** Con el fin de amparar los posibles perjuicios derivados del incumplimiento de alguna de las obligaciones del contrato, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la suscripción de éste, el contratista deberá constituir por su cuenta, una garantía, de las consagradas la sección 3 del Decreto 1082 de 2015, que

contemple lo siguiente:

- **DE CUMPLIMIENTO,** con un valor asegurado del diez por ciento (10%) del valor del contrato, por su término de duración y seis (6) meses más, y que incluya el pago de multas y cláusula penal pecuniaria, así como los perjuicios causados a la entidad estatal como consecuencia de la conducta dolosa o culposa, o de la responsabilidad imputable a los particulares, derivados de un proceso de responsabilidad fiscal. En todo caso hasta la liquidación del contrato.
- **DEVOLUCIÓN DEL PAGO ANTICIPADO**, con un valor asegurado del ciento por ciento (100%) del monto pagado de forma anticipada, con una vigencia de nueve (9) meses contada a partir de la fecha de inicio de ejecución del contrato, término hasta el cual la entidad podría verificar el cumplimiento de la totalidad de los servicios asociados al pago anticipado. Este amparo cubre los perjuicios sufridos por la Entidad Estatal por la no devolución total o parcial del dinero entregado al contratista a título de pago anticipado, cuando a ello hubiere lugar.

CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: INHABILIDAD E INCOMPATIBILIDAD. - **EL ARRENDADOR** declara bajo la gravedad del juramento que se entenderá prestado con la firma de este documento que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad contempladas en la Constitución y la Ley.

PARÁGRAFO: Si llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad en **EL ARRENDADOR** éste cederá el contrato previa autorización expresa y escrita de **LA UNP**. Si ello no fuere posible o no se aceptare por parte de **LA UNP, EL ARRENDADOR** renunciará a su ejecución.

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: En caso de presentarse controversias o diferencias durante la vigencia del contrato, se podrá recurrir a los mecanismos de solución directa de controversias contractuales previstos en la Ley 2220 de 2022, de acuerdo con los procedimientos legales establecidos por las normas vigentes. Las partes acuerdan que, en todo caso, el Juez del contrato será la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo y que en ningún caso se acudirá a Tribunales de Arbitramento.

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: PERFECCIONAMIENTO. - El presente contrato se entenderá perfeccionado con la suscripción de las partes.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO. – Para la ejecución del presente contrato, se requiere la expedición del registró presupuestal por la UNP.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: LIQUIDACIÓN. - El presente contrato se liquidará de común acuerdo por las partes contratantes, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su finalización, para lo cual se suscribirá un acta firmada por las partes.

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO. - Forman parte integrante del presente contrato los siguientes documentos: a) Estudios previos adelantados por **LA UNP**, incluidos los anexos técnicos, informe de viabilidad técnica inmueble ofertado y demás documentos soportes del Estudio Previo. b) Cada uno de los documentos allegados por el **ARRENDADOR** c). Oferta de arrendamiento. d) Decretos 4065 de 2011, 1066 de 2015 modificado por el Decreto 567 de 2016, 1082 de 2015 y las demás normas que directa o indirectamente se relacionen con este contrato y con la ejecución del mismo.

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - DOMICILIO Y NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos contractuales y legales atinentes a este compromiso, las partes acuerdan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C y como direcciones para notificación, los siguientes:

LA UNP, Avenida Carrera 63 No. 14-97, Bogotá, Teléfono 4269800.

EL ARRENDADOR, Avenida Calle 72 No 69 I 40 Bogotá, Teléfono 3003030 - 3003037

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA: INDEMNIDAD DE LA UNP. - EL ARRENDADOR mantendrá indemne a LA UNP contra todo reclamo, demanda, acción legal provenientes de terceros, que tenga como causa las actuaciones del ARRENDADOR, obligación que se entiende adquirida con la firma del presente contrato.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA: LEY APLICABLE. - El presente contrato queda sujeto a la Ley Colombiana, en especial a lo prescrito en la Ley 80 de 1993, el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, el Código Civil y Código de Comercio.

NOTA: *El SECOP II funciona con contratos electrónicos que son aprobados/aceptados por las partes a través de la plataforma. Estos contratos tienen validez jurídica y probatoria. No es necesario imprimir minutas y hacerlas firmar por las partes. Usted sólo debe anexar al SECOP II el clausulado y los documentos soporte del contrato que considere pertinentes. Toda la información anexada debe ser complementaria, y no duplicar la información ya contenida en los formularios del SECOP II.*
Fuente: https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documentos/20170803_guia_gestion_contractual.pdf