CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No	**045-RAPLL-2024**
MODALIDAD DE SELECCIÓN	**CONTRATACIÓN DIRECTA**
ARRENDATARIO	**REGIÓN ADMINISTRATIVA Y DE PLANIFICACIÓN RAP LLANOS**
NIT No.	**901581950-2**
ARRENDADOR	**BLAS ANTONIO PAEZ CASTELLANOS**
NIT NO	**12.558.162**
OBJETO	**ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGIÓN ADMINISTRATIVA Y DE PLANIFICACIÓN RAP LLANOS.**
VALOR	**OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($8.550.000)**
PLAZO DE EJECUCIÓN	**CUATRO (4) MESES, QUINCE (15) DIAS**

Entre los suscritos a saber: **NERY OROS ORTIZ**, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.832.203 de Bogotá, actuando en calidad de Gerente de la Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos, nombrada mediante Acuerdo Regional No. 005 de 2022 y posesionado del cargo mediante acta de posesión No. 002 del 21 de septiembre de 2022, quien para efectos del presente vínculo contractual se llamará en adelante denominará **EL ARRENDATARIO**, de una parte, y de otra **BLAS ANTONIO PAEZ CASTELLANOS**, mayor de edad, vecina de esta ciudad e identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 12.558.162 de Santa Martha, quien en adelante y para efectos del presente vínculo contractual se denominará **ARRENDADOR**, hemos acordado celebrar el presente Contrato de arrendamiento, que se regirá por la clausulas acá establecidas, previas las siguientes consideraciones: **1.-** Que son fines esenciales del Estado, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares. **2.-** Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia determinó que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. **3.-** Que los Departamentos de Arauca, Casanare, Vichada, previas autorizaciones de sus Asambleas Departamentales constituyeron el día 13 de agosto de 2021, a través del Convenio de Asociación No. 1392 de 2021 la Región Administrativa y de Planificación RAP – Llanos, que podrá utilizar la sigla **Región Llanos,** Posteriormente mediante convenio de adhesión No. 001 del 05 de junio de 2024 se unió el departamento del Meta, quedando de esta manera conformada la Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos por los departamentos de Arauca, Casanare, Vichada y Meta.

4. Que conforme con la normatividad vigente, la Región Administrativa y de Planificación RAP LLANOS se constituyó como una persona jurídica de derecho público, de naturaleza asociativa del orden territorial Regional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, para la gestión de los asuntos y el desarrollo de las funciones y cometidos que le asignen por parte del ordenamiento jurídico y los estatutos. **5.-** Que, de acuerdo con la condición legal de la Región Administrativa y de Planificación RAP LLANOS, en materia de contratación estatal se encuentra sometida a las reglas del Estatuto General de Contratación Estatal. **6.-** Que como consta en los estudios previos y con el propósito de contar con un bien inmueble para el funcionamiento de la Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos, esta entidad requiere tomar en arriendo un local comercial que cumpla con las condiciones técnicas establecidas en dicho documento. **7.-** Que de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 3 del artículo 11 de la ley 80 de 1993, en concordancia con lo señalado en el Acuerdo Regional No. 001 del 2022 del Consejo Directivo de la Región Administrativa y de Planificación RAP LLANOS, la Gerente tiene competencia para celebrar contratos y demás negocios jurídicos que requiera la Entidad. Conforme con lo expuesto es pertinente la celebración del presente contrato de arrendamiento, que se regulará bajo las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO:** El objeto es el: *"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGIÓN ADMINISTRATIVA Y DE PLANIFICACIÓN RAP LLANOS."*. Este inmueble es:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1.	Local Comercial Ubicado en la Carrera 21 No. 6-78 de la ciudad de Yopal Casanare. El inmueble cuenta con un Área 48 M2, Luz trifásica, puerta en vidrio templado, piso en Porcelanato, y un baño. Con los servicios de agua y luz en funcionamiento, además existen zonas de parqueadero público y privado en todo el sector. Ubicado en el centro de la ciudad, zona institucional y financiera de Yopal.	MES	4 meses y 15 dias	$1.900.000	$8.550.000
	VALOR TOTAL				$**8.550.000**

SEGUNDA. **LOZALIZACIÓN DEL INMUEBLE.** El inmueble objeto del presente contrato se encuentra localizado en la carrera 21 No. 6-78, de la ciudad de Yopal, Departamento de Casanare. **TERCERA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: A) DEL ARRENDADOR: 1.** El particular con quien se celebre el contrato resultante del presente proceso deberá además de cumplir con las obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato y las derivadas de las disposiciones legales vigente que regulan su actividad, las siguientes: **(i) Localización:** Dado que el inmueble se encuentra en una zona de uso comercial, fuera de áreas clasificadas como de riesgo de desastre o industriales, el arrendador debe garantizar que el inmueble mantenga esta clasificación durante la vigencia del contrato. **(ii) Elementos estructurales**: Tras analizar la estructura del inmueble, se ha comprobado que cumple con las normas sismorresistentes y que no presenta patologías significativas, aparte del desgaste normal por el tiempo y factores medioambientales. Columnas, vigas y estructuras de cubierta deben estar libres de fisuras, desplazamientos o pérdida de componentes. El arrendador deberá asegurar que el inmueble se mantenga en

estas condiciones durante el contrato. **(iii) Elementos no estructurales:** Se ha inspeccionado el estado de los elementos no estructurales, incluidos pisos, cielorrasos, enchapes, mampostería, carpintería metálica y en madera, pintura y aparatos sanitarios. Todos estos elementos se encuentran en buen estado y funcionales. El arrendador debe garantizar que estos elementos se entreguen a la Región Llanos en las mismas condiciones. **(iv) Instalaciones eléctricas:** Las instalaciones eléctricas están en buen estado y cuentan con conexión a tierra, asegurando la protección de los equipos. El arrendador deberá mantener las instalaciones eléctricas en condiciones óptimas durante la vigencia del contrato.. **(v) Servicios Públicos:** El inmueble cuenta con los servicios básicos de acueducto, alcantarillado, electricidad e internet. El arrendador debe entregar el inmueble libre de deudas por estos conceptos. 2. Entrega del inmueble: El arrendador debe entregar el inmueble en buen estado de servicios, seguridad y sanidad, y poner a disposición de la Región Llanos los servicios, bienes o usos adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por ambas partes y el supervisor del contrato. 3. Mantenimiento del inmueble: El arrendador debe mantener el inmueble, así como los servicios conexos y adicionales, en óptimas condiciones y garantizar el uso y goce exclusivo del inmueble por parte de la Región Llanos durante la totalidad del contrato. 4. Garantía de uso: El arrendador debe liberar a la Región Llanos de cualquier perturbación en el uso y goce del inmueble. 5. Reparaciones y mejoras: El arrendador deberá realizar las mejoras y reparaciones necesarias que el inmueble requiera, conforme a lo estipulado en el Código Civil, y atender las solicitudes de la Región Llanos. 6. Redes hidrosanitarias y eléctricas: El arrendador debe mantener en óptimo estado las redes hidrosanitarias y eléctricas del inmueble, realizando las obras necesarias para su correcto funcionamiento. 7.Techo o cubierta: El arrendador debe mantener el techo o cubierta del inmueble en perfecto estado, libre de goteras, y realizar las reparaciones necesarias.8.Estado de las áreas arrendadas: El arrendador debe entregar las áreas arrendadas debidamente iluminadas, pintadas y con los pisos en buen estado. 9.Reparaciones generales: El arrendador debe efectuar todas las reparaciones necesarias para garantizar la funcionalidad del inmueble, excepto las reparaciones locativas, que son responsabilidad del arrendatario. 10.Desocupación del inmueble: Al finalizar el contrato de arrendamiento, el arrendador debe otorgar a la Región Llanos un plazo de 10 días hábiles para desocupar el inmueble. **B.-DEL ARRENDATARIO:** Además de las obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato, el arrendatario se obliga y se compromete a: 1. Cancelar al arrendador, el valor monetario del canon de arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, de conformidad con lo establecido en la forma de pago. 2.Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa del arrendador. 3.Facilitar al arrendado, las condiciones necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del contrato. 4.Comunicar al arrendador, por escrito con la debida oportunidad, las observaciones sobre la ejecución del contrato. 5.Dar respuesta a las solicitudes del arrendador dentro de los términos legales. 6.Supervisar la correcta ejecución del contrato. 7.Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario inicial, declara haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legitimo del mismo, sobre el cual dejará constancia en acta que suscriban las partes. 8.Realizar el pago de servicios públicos durante la ejecución del contrato. **TERCERA. VALOR Y FORMA DE PAGO:** El valor del presente contrato es de ocho millones quinientos cincuenta mil pesos ($8.55000.000), que La Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos pagará al arrendador así: Mediante Cuatro (04) actas parciales por el valor mensual del canon de

arrendamiento correspondiente a la suma de UN MILLÓN NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.900.000.00) incluido IVA y un pago final mediante acta de liquidación por 15 días restantes, equivalente a NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE ($950.000,00) incluido IVA, pagos que se realizaran previa presentación de soporte de pago de aportes al sistema general de seguridad social de conformidad a los lineamientos establecidos en la ley. Sin perjuicio de lo anterior, el último pago se hará efectivo con la presentación del acta de recibo final y la suscripción del acta de liquidación del contrato y su correspondiente aprobación por parte de la supervisión. **CUARTA**. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** Este plazo de este contrato es de **cuatro (4) meses y quince (15) días**, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución e inicio en la plataforma del SECOP II. **QUINTA**. **SERVICIOS.** Los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, internet y energía eléctrica del inmueble descrito en la cláusula primera, serán cancelados por el ARRENDATARIO. **SEXTA. MEJORAS.** Las mejoras necesarias para la preservación del inmueble y con urgencia será descontadas del canon de arrendamiento cuando fuera necesaria su realización por parte del ARRENDATARIO. Las útiles o voluntarias serán hechos con la autorización escrita del ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO, no se hará responsable por los daños que se le presenten a los inmuebles por la mala construcción de la obra o el deterioro normal del tiempo. **SÉPTIMA. DESTINACIÓN.** El inmueble sólo podrá ser destinado para atender los servicios misionales, operativos, administrativos y comerciales de la Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos, estando prohibida la cesión o subrogación total o parcial, permanente o temporaria de los inmuebles y las transferencias totales o parciales, onerosas o gratuitas. **OCTAVA. GARANTÍAS:** EL ARRENDADOR deberá constituir a favor del ARRENDATARIO en calidad de asegurado y beneficiario, en los términos establecidos en la normatividad vigente, una póliza de cumplimiento expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, que incluya los siguientes amparos:

AMPAROS	% DE AMPARO	VIGENCIA
Cumplimiento	10% del valor del contrato	Vigente por el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más. En todo caso, este amparo deberá mantenerse vigente hasta la etapa de liquidación del contrato

NOVENA. CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Las partes pueden dar por terminado el contrato de arrendamiento cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias: **1)** Por mutuo acuerdo entre las partes. **2)** Por liquidación unilateral o bilateral. **3)** Cuando el ARRENDADOR no realice las mejoras necesarias al inmueble que sean requeridas por el ARRENDATARIO, para el buen funcionamiento y prestación del servicio de este último. **4)** Cuando los inmuebles objeto del contrato sea judicialmente sometido a particiones, sucesiones, proceso de divorcios o embargo o secuestro del bien por deudas del ARRENDADOR que afecte la prestación del servicio. **5)** Por incumplimiento de alguna de las obligaciones de las partes. **DECIMA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.** Con la firma de este contrato, el ARRENDADOR, declara bajo la gravedad del juramento que no se haya incurso dentro de las causales de inhabilidades e incompatibilidades previstas en la Constitución o la ley, especialmente en las establecidas en el artículo 8 de la ley 80 de 1993, y en consecuencia asumirá cualquier reclamación y pago de perjuicios que por esta causa promueva un tercero contra del ARRENDATARIO.

DECIMA PRIMERA. IMPUTACION PRESUPUESTAL. El presente contrato se cancelará con cargo en la disponibilidad presupuestal No. **CDP-047** del **01 de agosto de 2024**, por valor de OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS Mcte ($8.5500.000). **DECIMA SEGUNDA. SUPERVISION.** La supervisión será ejercida por la Gerente de la Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos, quien tendrá la obligación de velar por el cabal cumplimiento del contrato, será el conductor regular de las relaciones con el ARRENDADOR, además deberá: **1)** Proyectar y suscribir el acta de inicio del contrato. **2)** Proyectar y suscribir las certificaciones de cumplimiento, actas necesarias de suspensión, reinicio, recibo final y liquidación del contrato. **3)** Informar por medio escrito las condiciones de recibo y entrega del bien inmueble objeto del presente contrato**. 4)** y las demás que contempla el manual de supervisión e interventoría de la RAP Llanos. **DECIMA TERCERA. TERMINACIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERALES:** En el presente contrato se entienden incluidos los principios de terminación, modificación e interpretación unilaterales, establecidos en los artículos 15, 16 y 17 de la ley 80 de 1993. **DECIMA CUARTA. CESIÓN Y SUBARRIENDO:** El ARRENDADOR no podrá ceder el presente contrato sin previa autorización escrita del ARRENDATARIO, quien podrá reservarse las razones que tenga para negar la autorización de la cesión. A su vez, el ARRENDATARIO no podrá subarrendar el bien inmueble objeto del presente contrato sin previa autorización del ARRENDADOR. **DECIMA QUINTA. MULTAS:** En caso de retardo, mora o incumplimiento de las obligaciones por parte del ARRENDADOR, éste faculta al ARRENDATARIO para que le impongan multas sucesivas equivalentes hasta un (10%) del valor del contrato, dependiendo de la gravedad del incumplimiento. **PARÁGRAFO:** Cuando en aplicación de estas cláusulas la entidad expida actos administrativos en los que se establezca una obligación pecuniaria a cargo del ARRENDADOR, tales sumas podrán ser compensadas si existen saldos a su favor. **DÉCIMA SEXTA. PENAL PECUNIARIA:** El incumplimiento parcial o total del ARRENDATARIO de las obligaciones emanadas de este contrato, tiene como sanción una pena pecuniaria equivalente hasta el diez por ciento (10%) del valor total del contrato. **DÉCIMA SÉPTIMA. CADUCIDAD**: En caso de incumplimiento del ARRENDADOR que pueda afectar de manera grave y directa la ejecución del presente contrato y se evidencie que pueda conducir a su paralización, la Región Administrativa y de Planificación RAP LLANOS podrá declarar la caducidad del mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la ley 80 de 1993. **DÉCIMA OCTAVA. INDEMNIDAD:** El Arrendador se obliga a indemnizar al ARRENDATARIO con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato. El ARRENDADOR se obliga a mantener indemne a la Entidad Estatal contratante de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado. El ARRENDADOR mantendrá indemne a la Entidad Estatal contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el ARRENDADOR asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente contrato **DÉCIMA NOVENA. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.** Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana **VIGÉSIMA PRIMERA. LIQUIDACION DEL**

CONTRATO. El presente contrato se liquidará de común acuerdo entre las partes dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de terminación del mismo o dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expedición del acto administrativo que ordene su terminación. También en esta etapa las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar. En el acta de liquidación constarán los acuerdos, conciliaciones, transacciones a que llegaren las partes para poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo. **VIGÉSIMA SEGUNDA. CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** Las controversias o diferencias que surjan entre el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente Contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencia. **VIGÉSIMA TERCERA. PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN:** El presente contrato requiere para su perfeccionamiento de la firma de las partes. Para su ejecución requiere el registro presupuestal y la aprobación de la garantía de que trata la Cláusula 8 del presente Contrato y la acreditación de encontrarse el ARREANDADOR a paz y salvo por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.

Con la aceptación en el link del proceso en la página del SECOP II le imparte aprobación al presente contrato de prestación de servicios profesionales.

Arrendatario,

NERY OROS ORTIZ
Gerente

Arrendador,

BLAS ANTONIO PAEZ CASTELLANOS