**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 2522 DE 2024, SUSCRITO ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NIT 899.999.007- 0 Y COOPERATIVA FINANCIERA COTRAFA IDENTIFICADA CON NIT. 890901176-3 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA CEJA – ANTIOQUIA .**

Entre los suscritos, **WILLIAM PEREZ CASTAÑEDA** domiciliado en Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía No. **16.656.408**, en su calidad de **SECRETARIO GENERAL**, nombrado mediante Resolución No. 10881 de fecha 12 de septiembre de 2022, debidamente posesionado mediante Acta de fecha 13 de septiembre de 2022, en ejercicio de sus facultades legales en especial las conferidas en la **Resolución No. 10989 de fecha 14 de septiembre de 2022**, quien en adelante se denominará **LA SUPERINTENDENCIA Y COOPERATIVA FINANCIERA COTRAFA IDENTIFICADA CON NIT. 890901176-3,** Representada por **GUILLERMO HORACIO VALENCIA MESA IDENTIFICADO CON C.C.70.569.788**, quien en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDADOR,** hemos convenido celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de bien inmueble, previas las siguientes consideraciones: **1.** La **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** es una entidad descentralizada, técnica, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonial adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho. **2. LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los 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 inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad. **3.** De conformidad con lo establecido en los Decretos 2723 y 2724 del 29 de diciembre de 2014, mediante los cuales se restructuró la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO y REGISTRO, SNR, se establecen, entre otras de sus funciones, las de implementar sistemas administrativos y operativos para lograr la eficiente prestación de los servicios de notariado y registro procurando su racionalización y modernización, lo que implica también el ejercer sus funciones dentro de espacios adecuados y óptimos, donde se puedan realizar las labores de manera segura y oportuna. **4.** Que de conformidad con lo establecido en el Decreto 2723 del 29 de Diciembre de 2014, por el cual se reestructura la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR-, se establece entre otras de sus funciones las de: Proponer al Gobierno políticas, planes y programas sobre los servicios públicos de notariado y registro de instrumentos públicos; Ejercer la inspección, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en los términos establecidos en las normas vigentes; Implementar sistemas administrativos y operativos para lograr la eficiente prestación del servicio público de registro de instrumentos públicos procurando su racionalización y modernización; Proponer al Gobierno Nacional la creación, supresión, fusión y modificación de Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y sus círculos respectivos, de conformidad con las disposiciones legales vigentes. **5.** Que de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 2723 de 2014,** entre las funciones de la Secretaria General, se encuentra “Dirigir la ejecución de los programas y actividades relacionadas con los asuntos financieros y contables, gestión del talento humano, contratación pública, servicios administrativos, gestión documental, correspondencia y notificaciones de la Entidad.”, entre otras. **6.** El Grupo de Infraestructura adscrito a la Dirección Administrativa y Financiera, de acuerdo con la Resolución No. 2863 del 16 de marzo de 2018. Pág. 27, tendrá a cargo las siguientes funciones:

1. Administrar, controlar y evaluar los servicios de infraestructura física requeridos para el óptimo funcionamiento de la entidad y de las oficinas de registro de instrumentos públicos.
2. Revisar las minutas de contratos, pliegos de licitaciones y demás actos administrativos relacionados con los servicios de infraestructura física, para garantizar la seguridad de las instalaciones de la Entidad y de las Oficinas de Registro del país

3. Coordinar, promover y participar en los estudios e investigaciones para identificar las necesidades de reparaciones locativas, obras civiles requeridas a nivel de Superintendencia y Oficinas de Registro Instrumentos Públicos, para la buena marcha de las dependencias.
4. Elaborar proyectos, estudios de factibilidad, estudios previos, diseños arquitectónicos y presupuestos de obra, especificaciones técnicas, de acuerdo a las necesidades y condiciones reales de cada una de las dependencias de la Superintendencia.
5. Coordinar y promover la elaboración de los estudios e investigaciones tendientes a la inscripción de los proyectos de inversión de obra pública ante el Banco Nacional de Proyectos para la remodelación adecuación, reposición, reforzamiento y construcción de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.
6. Orientar, organizar y gestionar, directamente o mediante contratación, los servicios de infraestructura física para asegurar la prestación de los servicios de la Entidad.
7. Participar en la elaboración de los Estudios Técnicos para la toma en arriendo de inmuebles que garanticen el funcionamiento de la ORIP y nivel central a fin de que sirva de soporte para la toma de decisiones de la alta dirección.
8. Administrar y controlar la información de los bienes inmuebles en propiedad y tomados en arriendo con el fin de que la Entidad cuente con un inventario real.
9. Participar en la adopción, desarrollo, implementación, mantenimiento, revisión y perfeccionamiento del Sistema de Gestión de la Entidad con el propósito de mejorar el desempeño institucional y la capacidad de proporcionar servicios que respondan a las necesidades y expectativas de los usuarios.
10. Preparar y presentar los informes sobre las actividades desarrolladas con la oportunidad y periodicidad requeridas para permitir evaluar la gestión de la dependencia.
11. Las demás funciones asignadas por la autoridad competente de acuerdo con el nivel y la naturaleza del Grupo Interno de Trabajo.

**7. NECESIDAD ESPECÍFICA:** 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.

Así mismo, la Superintendencia de Notariado y Registro debe 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.

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.

De acuerdo con la ley general de presupuesto, artículo 129 ley 2159-2021, el servicio público registral se constituye en un servicio esencial, por lo tanto, no es posible suspenderlo, y teniendo en cuenta que, en las ciudades y municipios donde operan las ORIP objeto del presente estudio, la Superintendencia de Notariado y Registro no cuenta con un inmueble de propiedad, o en donde existe un inmueble su infraestructura no es adecuada para la prestación del servicio, entendiendo también que, debe contar con las condiciones mínimas de seguridad para los funcionarios y usuarios.

Por otro lado, los inmuebles que operan en la actualidad en servicio de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos donde la SNR cuentan con una infraestructura montada y adecuada al inmueble, cuyo traslado genera costos adicionales para la Entidad, no contemplados para la presente vigencia.

Para articular la planeación y acoger con plenitud el principio de anualidad presupuestal, descartando malas prácticas como la inducción a reserva presupuestal, se solicita la autorización de vigencias futuras que permitan prestar el servicio registral en cumplimiento a nuestro objeto misional, conforme al Artículo 10 de la ley 819 de 2003 según el cual "(…) Vigencias futuras ordinarias. El artículo 9 de la Ley 179 de 1994 quedará así:

El Confis podrá autorizar la asunción de obligaciones que afecten presupuestos de vigencias futuras cuando su ejecución se inicie con presupuesto de la vigencia en curso y el objeto del compromiso se lleve a cabo en cada una de ellas siempre y cuando se cumpla que:

a) El monto máximo de vigencias futuras, el plazo y las condiciones de las mismas consulte las metas plurianuales del Marco Fiscal de Mediano Plazo de que trata el artículo 1 de esta ley;
b) Como mínimo, de las vigencias futuras que se soliciten se deberá contar con apropiación del quince por ciento (15%) en la vigencia fiscal en la que estas sean autorizadas;
c) Cuando se trate de proyectos de inversión nacional deberá obtenerse el concepto previo y favorable del Departamento Nacional de Planeación y del Ministerio del ramo.

La autorización por parte del Confis para comprometer presupuesto con cargo a vigencias futuras no podrá superar el respectivo período de gobierno. Se exceptúan los proyectos de gastos de inversión en aquellos casos en que el Conpes previamente los declare de importancia estratégica.

Esta disposición también se aplicará a las entidades de que trata el artículo 9 de la presente ley. El Gobierno reglamentará la materia.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Dirección General del Presupuesto Público Nacional, incluirá en los proyectos de presupuesto las asignaciones necesarias para darle cumplimiento a lo dispuesto en este artículo.

En cumplimiento de la directriz presidencial No. 08 de fecha 17 de septiembre de 2022, bajo la cual se establecen las directrices de austeridad hacia un gasto público eficiente, que respecto al arrendamiento de sedes dispone, en su numeral 2.4. ARRENDAMIENTOS DE SEDES, donde se

establece que “Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública”. Se solicitó inmuebles en calidad de comodato, depósito provisional o arriendo a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE y CENTRAL DE INVERSIONES SA CISA de las cuales, a la fecha, no hemos recibido respuesta.

Por otro lado, el suscribir los contratos de arrendamiento por DOS (2) años, contempla los siguientes beneficios para la Entidad:

- Planeación: Solicitar vigencias futuras permite ahorro en los trámites administrativos, recurso humano y tiempos que pueden ser utilizados en la planeación y ejecución de actividades prioritarias que requiere la entidad, lo cual incluye la estructuración y desarrollo de otros proyectos orientados a fortalecer el cumplimiento de los objetivos misionales.

- Uso óptimo de los recursos: la solicitud de vigencias futuras responde a un proceso de planeación que busca el máximo beneficio para la entidad, garantizando el adecuado y continuo funcionamiento de la misma, en cumplimiento de la ley general de presupuesto bajo el cual se reconoce el servicio público registral como un servicio esencial.

- Continuidad: Con posterioridad al 31 de diciembre de cada vigencia, no se podrán adquirir compromisos con cargo a las apropiaciones del año fiscal que cierra y teniendo en cuenta que los contratos de arrendamiento son indispensables para la prestación del servicio debe asegurarse permanentemente en las oficinas de registro de instrumentos públicos, contar con cupo de vigencias futuras, permite dar continuidad al mismo y sin interrupciones.

Por lo anterior, es conveniente para la Superintendencia suscribir un nuevo contrato de arrendamiento para los inmuebles donde funcionan las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos por un período que no generen traumatismos ni interrupciones en el servicio público registral, y así garantizar la custodia y seguridad de los documentos con espacio para el archivo, así como garantizando la ubicación de la planta eléctrica, el centro de cómputo y espacios adecuados para la atención al usuario, todo lo anterior con el fin de exclusivo de satisfacer las necesidades de la Entidad y la prestación del servicio al usuario final, en razón al vencimiento de los mismos el 30 de noviembre de 2024, con las mismas condiciones de prestación, áreas, destinación de los inmuebles, etc., para lo cual la entidad procedió a realizar el trámite de solicitud de autorización de vigencias futuras, las cuales fueron autorizadas por la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, en el mes de noviembre de 2024, mediante radicado: 2-2024-064249, del 27 de noviembre de 2024. Aprobación de cupo de Vigencias Futuras 2025 y 2026. Presupuesto de Gastos de Funcionamiento

**8.** Que **EL ARRENDADOR** presentó a **LA SUPERINTENDENCIA** carta de ofrecimiento para el arrendamiento del inmueble previamente individualizado, **9.** 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:** ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL USO Y GOCE DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 21 NO. 22-19 LOCAL 101 Y BODEGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA CEJA - ANTIOQUIA A CARGO DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. **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:** El lugar de ejecución se llevará a cabo en la siguiente dirección: Calle 21 No. 22-16 Local 101 y bodega. **b. Plazo:** El plazo de ejecución del es hasta por 20 meses sin exceder el 31 de julio del 2026. **CLÁUSULA CUARTA.- Valor y forma de pago. a. Valor:** El presupuesto estimado para presente contratación, atendiendo el plazo de ejecución del contrato, se estima hasta por la suma de **DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL ($237.143.849)**, incluido IVA y los impuestos a que haya lugar. El valor a contratar para el inmueble es el siguiente:

| ORIP | | TIEMPO DE EJECUCIÓN | VALOR TOTAL DE LA CONTRATACION 2024 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | CANON MES | IVA 19% ARRIENDO | TOTAL CANON DE ARRENDAMI | ADMINISTRACION | TOTAL MES |
| 17 | LA CEJA | dic-24 | $ 9.757.175 | $ 1.853.863 | $ 11.611.038 | N/A | $ 11.611.038 |
| **VALOR TOTAL DE LA CONTRATACION 2024** | | | | | | | **$ 11.611.038** |

| ORIP | | TIEMPO DE EJECUCIÓN | VALOR TOTAL DE LA CONTRATACION 2025 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | CANON MES | IPC | | IVA 19% ARRIENDO | TOTAL CANON DE ARRENDAMIENTO | ADMINISTRACION | TOTAL MES | TOTAL |
| 17 | LA CEJA | Enero -Noviembre 2025 | $ 9.757.175 | 9,28% | N/A | $ 1.853.863 | $ 11.611.038 | N/A | $ 11.611.038 | $ 127.721.423 |
| | | dic-25 | $ 9.757.175 | 5,30% | $ 517.130 | $ 1.952.118 | $ 12.226.423 | N/A | $ 12.226.423 | $ 12.226.423 |
| **Valor Vigencia futura 2025** | | | | | | | | | | **$ 139.947.847** |

| ORIP | | TIEMPO DE EJECUCIÓN | VALOR TOTAL DE LA CONTRATACION 2026 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | CANON MES | IVA 19% ARRIENDO | TOTAL CANON DE ARRENDAMI | ADMINISTRACION | TOTAL MES |
| 17 | LA CEJA | Enero - julio -2026 | $ 10.274.305 | $ 1.952.118 | 12.226.423 | N/A | $ 12.226.423 |
| **Valor Vigencia Futura 2026** | | | | | | | **$ 85.584.964** |

De acuerdo con la oferta recibida por el propietario, se identifica que el inmueble cumple con las necesidades requeridas por la SNR para el funcionamiento de la ORIP de Dosquebradas - Risaralda.

**Forma de pago.** Los valores del contrato resultante se pagarán así:

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 2522 DE 2024, SUSCRITO ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NIT 899.999.007- 0 Y COOPERATIVA FINANCIERA COTRAFA IDENTIFICADA CON NIT. 890901176-3 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA CEJA – ANTIOQUIA .**

**Pagos mensuales** o por fracción de mes, más IVA, (administración si aplica) por concepto de canon.

| ORIP | | TIEMPO DE EJECUCIÓN | VALOR TOTAL DE LA CONTRATACION 2024 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | CANON MES | IVA 19% ARRIENDO | TOTAL CANON DE ARRENDAMI | ADMINISTRACION | TOTAL MES |
| 17 | LA CEJA | dic-24 | $ 9.757.175 | $ 1.853.863 | $ 11.611.038 | N/A | $ 11.611.038 |
| VALOR TOTAL DE LA CONTRATACION 2024 | | | | | | | $ 11.611.038 |

| ORIP | | TIEMPO DE EJECUCIÓN | VALOR TOTAL DE LA CONTRATACION 2025 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | CANON MES | IPC | | IVA 19% ARRIENDO | TOTAL CANON DE ARRENDAMIENTO | ADMINISTRACION | TOTAL MES | TOTAL |
| 17 | LA CEJA | Enero -Noviembre 2025 | $ 9.757.175 | 9,28% | N/A | $ 1.853.863 | $ 11.611.038 | N/A | $ 11.611.038 | $ 127.721.423 |
| | | dic-25 | $ 9.757.175 | 5,30% | $ 517.130 | $ 1.952.118 | $ 12.226.423 | N/A | $ 12.226.423 | $ 12.226.423 |
| Valor Vigencia futura 2025 | | | | | | | | | | $ 139.947.847 |

| ORIP | | TIEMPO DE EJECUCIÓN | VALOR TOTAL DE LA CONTRATACION 2026 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | CANON MES | IVA 19% ARRIENDO | TOTAL CANON DE ARRENDAMI | ADMINISTRACION | TOTAL MES |
| 17 | LA CEJA | Enero - julio -2026 | $ 10.274.305 | $ 1.952.118 | 12.226.423 | N/A | $ 12.226.423 |
| Valor Vigencia Futura 2026 | | | | | | | $ 85.584.964 |

**Condiciones para el pago:**

- Factura electrónica (cuando aplica) o cuenta de cobro radicada al correo electrónico de correspondencia, en cumplimiento de los requisitos legales.
- Certificación de cumplimiento a satisfacción, expedida por el Supervisor del Contrato.

**CLÁUSULA QUINTA.- Disponibilidad presupuestal.** Para la vigencia 2024 se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 113324 **de fecha 2024-10-17**. Para las vigencias 2025-2026 se cuenta la aprobación de vigencias futuras mediante radicado: 2-2024-064249, del 27 de noviembre de 2024. Aprobación de cupo de Vigencias Futuras 2025 y 2026. del Ministerio de Hacienda. El contrato está sujeto a registro presupuestal y el pago de su valor, a las apropiaciones presupuestales. **CLÁUSULA SEXTA.- Estado y restitución.-** LA SUPERINTENDENCIA ha pactado con el arrendador, que al inmueble se le realizaran algunas adecuaciones en cuanto a la infraestructura de acuerdo a las necesidades de la ORIP, por tanto el inmueble mantendrá en el estado de las adecuaciones, sin perjuicio de las reparaciones locativas y necesarias para el mantenimiento normal, y se restituirá con las adecuaciones realizadas, 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.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 2522 DE 2024, SUSCRITO ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NIT 899.999.007- 0 Y COOPERATIVA FINANCIERA COTRAFA IDENTIFICADA CON NIT. 890901176-3 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA CEJA – ANTIOQUIA .**

**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 del arrendador: EL ARRENDADOR** adquiere para con **LA SUPERINTENDENCIA**, las siguientes obligaciones generales:

1. Cumplir el objeto pactado en el contrato, las especificaciones técnicas previstas en los Estudios Previos, la propuesta presentada y los aspectos técnicos pertinentes y anexos técnicos, para la ejecución.
2. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía, al supervisor del contrato o quien haga las veces.
3. Asumir los riesgos establecidos en la matriz de riesgos del proceso.
4. Allegar a la Superintendencia de Notariado y Registro, en los plazos en los que se le determine, los documentos requeridos para la cumplida iniciación del contrato, de ser el caso.
5. Sin perjuicio de la autonomía técnica y administrativa, atender las instrucciones y lineamientos que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte del supervisor de la entidad.
6. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del contrato.
7. Corregir de forma inmediata cualquier falla o error que se cometa en la ejecución del objeto contractual.
8. Estar a paz y salvo por el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a Caja de Compensación Familiar, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y al Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar, mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de Ley, o por el representante legal en caso de no estar obligado a tener revisor fiscal, si aplica. Todo de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, de ser el caso.
9. Disponer lo necesario para que el objeto del contrato se cumpla a cabalidad.
10. Disponer el inmueble en las condiciones indicadas en la minuta contractual.
11. Mantener reserva sobre la información que le sea suministrada para la ejecución del objeto del contrato.

12. Cumplir con las políticas de seguridad de la información y los lineamientos dados por LA SUPERINTENDENCIA relacionados con el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información.
13. Cumplir con las demás obligaciones según correspondan a la naturaleza del contrato a suscribir.

**Obligaciones específicas.- 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 artículo26 de la Ley 820 de 2003.
6. En caso de no renovación del contrato de arrendamiento por decisión del arrendador o de solicitud anticipada de restitución, deberá reconocer a la Superintendencia de Notariado y Registro el valor de las adecuaciones en que haya tenido que incurrir la Entidad para el uso del inmueble.
7. Cuando por causas debidamente justificadas solicita restitución anticipada del inmueble tal requerimiento deberá hacerse por escrito al arrendatario.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Garantizar que el inmueble entregado durante la ejecución del contrato cumpla con todas las condiciones técnicas, arquitectónicas, administrativas y legales necesarias para el correcto y óptimo prestación del servicio público registral.
12. Realizar el respectivo mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, incluyendo limpieza y mantenimiento de bajantes y canales, cubierta, pintura exterior, carpintería

metálica y en madera, baños, pisos, 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 | BAÑOS | APARATOS SANITARIOS | SEMESTRALMENTE O CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA |
| 2 | INSTALACION HIDRAULICAS | REVISIÓN CAJAS DE INSPECCION | TRIMESTRAMENTE O CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA |
| 3 | CIELORASOS | CAMBIO DE ELEMENTO DETERIORADO POR GOTERAS | CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA |
| 4 | CUBIERTA | LIMPIEZA VIGAS CANAL Y BAJANTE | BIMENSUALMENTE O CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA |
| 5 | MUROS | RESANE DE MUROS | CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA |
| 6 | PINTURA | APLICACIÓN DEPINTURA MUROEXTERIOR E INTERIOR | CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA |
| 7 | PISOS | PULIDA DE PISOS | CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA |
| 8 | VENTANA | IMPERMEABILIZACION | CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA |

13. 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.
14. Convenir con la Superintendencia de Notariado y Registro cuando las circunstancias lo demanden, la terminación anticipada por mutuo acuerdo del contrato de arrendamiento por circunstancias que obedezcan a causa mayor o caso fortuito y/o clausulas exorbitantes contempladas en la ley.
15. 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.
16. 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.
17. Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con buena iluminación, ventilación, áreas de circulación.
18. Presentar el informe de los mantenimientos que se realicen acorde al plan de mantenimiento preventivo y correctivo vía correo electrónico al supervisor del contrato.
19. Informar al Supervisor del contrato previamente y por escrito la intención de venta del inmueble, así como la venta del mismo.

**B. DE LA SUPERINTENDENCIA.** La Superintendencia de Notariado y Registro, se obliga a cumplir las siguientes obligaciones:

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 usopor 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. 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.
7. 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.
8. Utilizar el inmueble arrendado para el desarrollo del objeto previsto.
9. 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 **Director administrativo y financiero** 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 TERCERA.- 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 CUARTA.- Documentos del contrato**. Integran y precisan las condiciones de este contrato los siguientes

documentos: **a).** Los Estudios Previos. **b).** Certificado de disponibilidad presupuestal. **c).** Certificado de Matrícula Inmobiliaria. **d).** Documentos presentados por **EL ARRENDATARIO. e).** Documento de Ofrecimiento de **EL ARRENDADOR** a la **SUPERINTENDENCIA. f).** El Acto Administrativo por medio del cual LA SUPERINTENDENCIA justificó la respectiva contratación directa. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- 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 SEXTA.- 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 SEPTIMA.- Domicilio**.- Para todos los efectos del presente contrato, se tiene como domicilio contractual a la ciudad de Bogotá D.C. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- 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:** María José Hernandez- Dirección de Contratación.
**Revisó:** Héctor Iván Suarez – Dirección de Contratación
**Aprobó:** Ramiro Alejandro Cardona Aguirre – Director de Contratación
**Aprobó Transaccionalmente:** William Pérez Castañeda – Secretario General SNR.