ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

El Director Técnico de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios en ejercicio de sus atribuciones legales, en especial las conferidas por el Decreto Extraordinario No 411.0.20.0516 de 2016 y el Decreto Distrital 4112010.20.699 del 05 de agosto de 2024 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 674 del Código Civil, estableció una definición para los bienes fiscales en los siguientes términos: "Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales.

Que el parágrafo primero del artículo 139 de la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Seguridad y Convivencia, define los bienes fiscales de la siguiente forma: "(...) PARÁGRAFO 1o. Para efectos de este Código se entiende por bienes fiscales, además de los enunciados por el artículo 674 del Código Civil, los de propiedad de entidades de derecho público, cuyo uso generalmente no pertenece a todos los habitantes y sirven como medios necesarios para la prestación de las funciones y los servicios públicos, tales como los edificios, granjas experimentales, lotes de terreno destinados a obras de infraestructura dirigidas a la instalación o dotación de servicios públicos y los baldíos destinados a la explotación económica. "

Que el Consejo de Estado ha contribuido con el desarrollo y alcance del concepto de bienes fiscales, es así que mediante Fallo 21699 del 30 de abril del año 2012, con ponencia de la Dra. RUTH STELLA CORREA, se indicó lo siguiente con relación a dichos bienes: "Los bienes fiscales o patrimoniales, son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. Su dominio corresponde a la República, pero su uso no pertenece generalmente a los habitantes, de manera que el Estado los posee y los administra en forma similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad. Los mismos a su vez se pueden subdividir en bienes fiscales propiamente dichos y bienes fiscales adjudicables o baldíos; estos últimos corresponden a los predios de la Nación que pueden ser adjudicados a las personas que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación"

Que el artículo 1973 del Código Civil establece que: "el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa [arrendador], o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado [arrendatario]".

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

Que, con base en esta definición legal, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 15 de marzo de 2001, exp. 13352, ha señalado los siguientes elementos esenciales y características del contrato de arrendamiento:

"-. La concesión del goce o uso de un bien -. El precio que se paga por el uso o goce del bien. - El consentimiento de las partes.

Del contrato de arrendamiento surge para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y goce del mismo al arrendatario; para éste surge la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino del mismo y restituirlo en la oportunidad convenida.

Son características del contrato de arrendamiento ser un negocio jurídico bilateral, porque se celebra entre dos sujetos de derecho; oneroso, porque el precio es uno de sus elementos esenciales en cuya ausencia el contrato se torna en comodato; conmutativo, porque es fuente de obligaciones a cargo los dos sujetos contractuales, y de tracto sucesivo, porque es de ejecución periódica, continuada, distribuida en el tiempo 'en el cual las fases individuales de las prestaciones se pueden realizar con vencimiento fijo'..."

Que el artículo 1º de la Ley 80 de 1993, Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, determina que su objetivo es disponer de reglas y principios que rigen los contratos de las Entidades Estatales y, en ese sentido, el artículo 32 ibídem define los contratos estatales como "todos los actos jurídicos, generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere este estatuto art. 2, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad".

Que, aunque el contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su regulación se encuentra en el Código Civil y en el Código de Comercio.

Que de conformidad con el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa, es aplicable para el arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Nacional 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional" establece: "Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

Que el numeral 7 del artículo 98 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, "Por el Cual se Determina la Estructura de la Administración Central y las Funciones de sus Dependencias" establece dentro de las funciones de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, la de "Entregar en administración, comodato o arrendamiento los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Municipio de Santiago de Cali, conforme a la reglamentación que expida el Alcalde y los lineamientos dados por los comités creados para tal fin".

Que el Manual de Contratación de la Alcaldía de Santiago de Cali, código MAJA01.04.01.18.M02, o aquel que lo modifique, es la hoja de ruta para todas las etapas de la actividad contractual que tienen como fin satisfacer las necesidades de bienes, obras y servicios requeridos por todos los organismos que conforman la Administración Central Distrital.

Que mediante Decreto 4112.010.20.0699 de 2024, "POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y DE LOS BIENES FISCALES EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE TURISMO DE SANTIAGO DE CALI Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" corregido por el Decreto No. 4112.010.20.0969 de noviembre 08 de 2024, "Por el cual se corrigen errores formales en el Decreto no. 4112.010.20.0699 del 05 de agosto de 2024, "Por el cual se reglamenta la administración del espacio público y de los bienes fiscales en el distrito especial, deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Turismo de Santiago de Cali y se dictan otras disposiciones", se establecieron los Organismos administradores de los bienes inmuebles del Distrito, así como los instrumentos de administración y aprovechamiento económico del espacio público y los bienes fiscales en Santiago de Cali.

Que el artículo 8 ibídem, establece que son funciones del organismo administrador del bien público o fiscal, adelantar la etapa precontractual, la etapa contractual y suscribir o expedir los instrumentos para la administración, mantenimiento y/o aprovechamiento económico, así como velar por la salvaguarda, el cuidado, el mantenimiento y el aprovechamiento de los bienes inmuebles a su cargo.

Que de manera específica el artículo 9 ibídem, en su numeral 11, dispone lo siguiente: "11. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. El contrato de arrendamiento, es el instrumento por el cual los Organismos administradores, entregan temporalmente el uso y goce de un bien fiscal al arrendatario (persona natural o jurídica), quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce, un canon de arrendamiento. Bajo este instrumento solamente se entregan Bienes Fiscales y se puede suscribir con personas naturales o jurídicas con o sin ánimo de lucro."

Que el artículo 10, ibídem determinó los lineamientos para la formulación de guías complementarias para los instrumentos de administración del espacio público y bienes fiscales, estableciendo que "(...) La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios (UAEGBS) de conformidad con lo establecido en el Decreto

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, expedirá las guías complementarias para cada uno de los instrumentos de administración del espacio público y bienes fiscales, las cuales contendrán los lineamientos para la entrega de bienes en administración y/o aprovechamiento económico y los bienes especiales que considere la unidad, los cuales deberán incluir como mínimo el siguiente contenido:

1. Directrices para la identificación del Espacio Público a entregar, instrumento aplicable y organismo responsable.
2. Condiciones específicas y criterios de administración, aprovechamiento económico y/o mantenimiento de los espacios públicos.
3. Características y condiciones técnicas y jurídicas que deben cumplir los bienes de los Organismos Administradores, para ser considerados bienes especiales.
4. Identificar los posibles riesgos que se puedan presentar por la administración que se autoriza y los mecanismos que se requerirán para su manejo en caso de que se presente el riesgo.
5. Definir las condiciones de pólizas y garantías aplicables a cada tipo de instrumento de administración.
6. Definir las condiciones para la entrega y recibo del espacio público autorizado para la administración.
7. Establecer la viabilidad jurídica, técnica y financiera del bien a entregar y definir las actividades a realizar y sus prohibiciones particulares.
8. Requisitos adicionales para la solicitud de administración, en caso de que sea requerido.
9. Definición del trámite administrativo o contractual, necesario para la suscripción de los instrumentos de administración.
10. Definición de instancias de coordinación pública que sean requeridos para llevar a cabo una adecuada Administración, Mantenimiento, Mejoramiento con otras entidades de la Administración Distrital.
11. Definición e implementación de los mecanismos de publicidad o divulgación de los instrumentos de administración que se suscriban o expidan por parte de los Organismos."

Que el parágrafo segundo ibídem, establece: "(...) La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, elaborará las guías complementarias de las que trata el presente decreto dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a su ubicación."

Que, en el marco de la normativa expuesta, se hace indispensable establecer una guía complementaria que contenga los lineamientos para la entrega de bienes fiscales bajo contratos de arrendamiento por parte de los organismos administradores. En este sentido, al establecer criterios y condiciones para el arrendamiento de los bienes fiscales, la reglamentación promoverá y facilitará el uso más eficiente de estos inmuebles, y el mayor beneficio posible para la Ciudad y para las finanzas públicas del Distrito.

Que la presente guía complementaria contiene la reglamentación para la entrega de bienes fiscales a través de la figura del arrendamiento, como la figura aplicable para la entrega de este tipo de inmuebles en el Distrito de Santiago de Cali, y la misma se alinea con principios generales de la contratación estatal, como la transparencia, y la economía. Esto asegura que la gestión de estos contratos no sea una excepción a las buenas prácticas que rigen la administración pública.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

Que en cumplimiento del numeral 8° del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", fue publicado el proyecto de resolución en el sitio web https://www.cali.gov.co/juridica/publicaciones/175985/proyectos-de-normas paracomentarios/ para comentarios y observaciones de los ciudadanos y grupos de interés, desde el veintisiete (27) de junio de 2025, hasta el catorce (14) de julio de 2025, sin recibir solicitudes o propuestas alternativas.

Que adicional a ello, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, mediante circular No. 4181.010.22.2.1020.003737 con radicado 202541810100037374 del 3 de julio de 2025, compartió con los Organismos Administradores de Bienes de Uso Público y Fiscales del Distrito, el proyecto de acto administrativo con el fin de recibir comentarios, aportes o propuestas.

Que, en consecuencia y con fundamento en lo expuesto, el Director técnico de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios,

RESUELVE:

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. Adoptar la Guía Complementaria para la entrega de bienes fiscales a través de contratos de arrendamiento en el Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali.

ARTÍCULO SEGUNDO: AMBITO DE APLICACIÓN: La presente guía será de aplicación obligatoria por parte de los organismos administradores de los bienes fiscales del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, en los procesos de suscripción de contratos de arrendamiento sobre los bienes a su cargo en el marco de sus competencias funcionales.

Los organismos administradores deberán observar y cumplir con las disposiciones establecidas en esta guía, en el Manual de Contratación de la Alcaldía de Santiago de Cali, y en especial las señaladas en el Decreto Distrital 4112.010.20.699 del 05 de agosto de 2024, el cual reglamenta la administración del espacio público y los bienes fiscales en el Distrito, determina los instrumentos aplicables para su administración y define los

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

organismos responsables de dicha gestión, de acuerdo con su misión y funciones.

ARTÍCULO TERCERO. DEFINICIONES. Para la correcta aplicabilidad de la presente Guía Complementaria, se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones:

Administración. Conjunto de acciones encaminadas al cuidado, mantenimiento, sostenibilidad, vigilancia y debido uso de un inmueble.

Administración directa: Se conoce como administración directa, el conjunto de acciones de cuidado, protección y mantenimiento de los bienes de uso público y/o fiscales, ejercidas por los organismos administradores señalados en el artículo 5 del Decreto Distrital 4112.010.20.699 del 05 de agosto de 2024

Administración Indirecta: Se conoce como administración indirecta, el conjunto de acciones de cuidado, protección y mantenimiento, pago de servicios públicos, pólizas y vigilancia de los bienes de uso público y/o fiscales, ejercidos por terceros administradores, con los cuales se suscribe el respectivo instrumento de administración.

Arrendatario. Persona natural o jurídica que adquiere el derecho a usar un bien fiscal del Distrito, a cambio del pago de un canon de arrendamiento.

Bienes fiscales. Son los bienes inmuebles propiedad del Estado o de las Entidades Territoriales, cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, es decir, son susceptibles de ser utilizados por la administración de la misma manera que los particulares utilizan los bienes de su propiedad, siendo sometidos a las normas generales del derecho común.

Contrato de arrendamiento. Contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa [arrendador], o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado [arrendatario].

Área parcial de un bien fiscal: Área delimitada de un bien fiscal que puede ser entregada bajo contrato de arrendamiento.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

CAPÍTULO II
ORGANISMOS ADMINISTRADORES, Y LINEAMIENTOS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES FISCALES

ARTÍCULO CUARTO. ORGANISMOS ADMINISTRADORES DE BIENES FISCALES. Los Organismos administradores de los Bienes Fiscales, son aquellos que, por competencia funcional, se encuentran señalados en el artículo 5 del Decreto Distrital 4112010.20.699 del 05 de agosto de 2024.
PARÁGRAFO. De conformidad con el artículo 6 del Decreto Distrital 4112010.20.699 del 05 de agosto de 2024, aquellos Bienes Fiscales que no hagan parte de los Bienes Inmuebles señalados en el artículo 5 ibídem, serán administrados por la Unidad Administrativa Especial de Gestión y Bienes y Servicios, quien podrá suscribir los contratos de arrendamiento sobre dichos inmuebles, atendiendo el procedimiento establecido en la presente Guía Complementaria, así como en el Manual de Contratación de la Alcaldía de Santiago de Cali.

ARTÍCULO QUINTO. LINEAMIENTOS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES FISCALES. La administración de los bienes fiscales, comprende una serie de actividades a cargo de los Organismos que ejerzan su administración, fundamentales para su correcta gestión y aprovechamiento, los cuales deberán llevarse a cabo, realizando las siguientes actividades:

Revisión e inspección técnico-administrativa de predios. Esta actividad consiste en realizar trimestralmente, recorridos y visitas físicas al bien inmueble para determinar sus condiciones físicas y administrativas con la finalidad de tener información oportuna para la adecuada administración del mismo.

Mantenimiento y/o preservación de las condiciones físicas de los predios. Esta tarea implica llevar a cabo las gestiones técnicas esenciales para conservar o mejorar las condiciones físicas del predio, asegurando su uso adecuado.

El mantenimiento de los bienes fiscales puede adoptar diversas modalidades, como:

Mantenimiento Rutinario, se define como las actividades de limpieza y aseo general ejecutadas habitualmente en los inmuebles.

Mantenimiento Preventivo, se define como las actividades de obra civil enfocadas a mitigar potenciales o posibles deterioros en la infraestructura de los bienes inmuebles y con ello conservar las condiciones físicas, estructurales y estéticas del predio.

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

Mantenimiento Correctivo, se define como las actividades de obra civil encaminadas a corregir y reparar los daños que afectan a la infraestructura del bien inmueble, con la finalidad de restablecer o mejorar las condiciones de diseño iniciales en relación con sus aspectos físicos y estructurales.

Pago de servicios públicos y administración cuando aplique. Esta actividad se enfoca en el pago de los servicios públicos (servicios de gas natural, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado), así como de los pagos por servicios de administración cuando aplique, dada la propiedad donde se encuentre el Bien Fiscal.

Servicio de vigilancia. Los Bienes Fiscales, deberán contar con un servicio de vigilancia y seguridad privada.

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de los anteriores lineamientos, la realización de actividades de administración y mantenimiento por parte de los Organismos Administradores de los bienes fiscales, deberá atender los establecidos por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios en la circular No. 4181.010.22.2.1020.001862, radicado 202541810100018624 del 9 de abril de 2025, o aquella que la modifique, adicione o complemente.

CAPÍTULO III
INSTRUMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SOBRE BIENES FISCALES

ARTÍCULO SEXTO. INSTRUMENTO DE ADMINISTRACIÓN APLICABLE. En concordancia con el Decreto Distrital 4112.010.20.699 del 05 de agosto de 2024, el instrumento para la suscripción de arrendamientos sobre bienes fiscales, es el contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO SÉPTIMO. BIENES FISCALES OBJETO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. Todos aquellos bienes fiscales que sean propiedad o que se encuentren destinados a la prestación de actividades y servicios a cargo del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, podrán ser objeto de arrendamiento, siempre y cuando se encuentren disponibles para ello, y sea viable la suscripción del contrato, de conformidad con los lineamientos señalados en el artículo noveno de la presente guía complementaria.

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

PARÁGRAFO. Los Organismos administradores, podrán arrendar áreas parciales de los bienes fiscales a su cargo, para actividades complementarias con el predio y que contribuyan en la debida prestación del servicio o uso institucional que se da al inmueble. Para tal fin, el área parcial objeto de entrega, deberá ser individualizada claramente a través del plano respectivo o esquema donde se detalle el área que será entregada.

ARTÍCULO OCTAVO. SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO DE BIENES FISCALES. La persona natural o jurídica interesada en la suscripción de un contrato de arrendamiento sobre un área parcial o la totalidad de un bien fiscal del Distrito, podrá presentar su solicitud ante el Organismo Administrador, radicando en los canales presenciales y digitales habilitados para ello, la siguiente información:

1. Ubicación del bien fiscal objeto de interés,

2. Certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica interesada en el arrendamiento.

3. Copia del documento de identificación del representante legal de la persona jurídica, o de la persona natural interesada.

4. Proyecto de uso del inmueble. Este documento deberá acompañarse como mínimo de la siguiente información:

4.1. Descripción de las actividades a realizar en el inmueble.

4.2. Plazo para llevar a cabo las actividades, las cuales deberán proyectarse entre un (1) y cinco (5) años.

PARÁGRAFO. Los Organismos Administradores que, sin mediar solicitud de un tercero, se encuentren interesados en suscribir un contrato de arrendamiento con un tercero sobre un área parcial o la totalidad de un bien fiscal del Distrito bajo su cargo, deberá publicar en su sitio web el aviso de la convocatoria, señalando los requisitos y condiciones para su suscripción.

ARTÍCULO NOVENO. TRÁMITE PARA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. Recibidos a satisfacción los requisitos señalados en el artículo anterior, el Organismo Administrador procederá a revisarlos, con el fin de verificar la disponibilidad del inmueble o área parcial, así como la viabilidad de suscripción del respectivo contrato de arrendamiento.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

Para definir la disponibilidad y viabilidad del contrato de arrendamiento, deberá adelantarse lo siguiente:

- Visita técnica al inmueble para verificar su uso, estado técnico actual, y estado de servicios públicos; actividad de la cual se dejará soporte en acta de visita.
- Análisis del sector para determinar las condiciones del mercado inmobiliario y el canon de arrendamiento aplicable.
- Solicitar y tramitar ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, la calidad del bien o concepto, que determine al inmueble como un Bien Fiscal del Distrito.
- Verificar que el uso propuesto para el contrato de arrendamiento, esté acorde y/o complemente las actividades que se desarrollen en el predio.
- Tramitar ante el Departamento Administrativo de Hacienda, la creación o confirmación de la cuenta en la cual se podrá efectuar el pago por los ingresos que se recibirán por concepto del canon de arrendamiento.
- Elaborar la matriz de riesgo, que permita establecer las garantías aplicables al contrato, entre las cuales deberán establecerse como mínimo, el amparo de cubra el cumplimiento del contrato, así como la responsabilidad civil extracontractual en los amparos que determine la matriz, por un valor de doscientos (200) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMLMV).

Disponible el inmueble o área parcial, y siendo viable la propuesta presentada, se informará al interesado sobre los documentos requeridos para llevar a cabo el proceso de contratación directa, así como el valor del canon de arrendamiento.

Allegados los documentos por el interesado, se procederá a proyectar los documentos para la modalidad de contratación directa que apliquen, y los señalados en el Manual de Contratación de la Alcaldía de Santiago de Cali.

PARÁGRAFO PRIMERO. En los casos en que el bien inmueble sea un bien de interés cultural del orden nacional o distrital, se deberá realizar la respectiva consulta ante el Ministerio de Cultura, las Artes y los Saberes, o la Secretaría de Cultura y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital desde sus competencias respectivamente, con el fin de determinar la viabilidad del uso propuesto para arrendamiento en el inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El contrato de arrendamiento deberá incluir cláusula de reversión del Bien Fiscal o área parcial arrendada, y no podrá contener cláusula alguna que permita la prórroga automática del mismo.

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

ARTÍCULO DÉCIMO. PLURALIDAD DE INTERESADOS. En caso de contar con más de una (1) solicitud de arrendamiento sobre un mismo Bien Fiscal o área parcial del mismo, el Organismo Administrador deberá proyectar un proceso de selección objetiva para la suscripción del contrato de arrendamiento. Para ello, atenderá los lineamientos de la presente guía complementaria con el fin de determinar la disponibilidad y viabilidad del arrendamiento; así como el Manual de Contratación de la Alcaldía de Santiago de Cali y el análisis del sector efectuado, con el fin de determinar la modalidad de selección aplicable.

Este tipo de procesos, también podrán ser adelantados cuando se pretenda entregar bajo arrendamiento un bien fiscal, o un área parcial del mismo, y se determine en el estudio realizado, que existe más de un operador o posible interesado en el arrendamiento.

PARÁGRAFO. En los procesos que se adelanten para el arrendamiento de un bien fiscal o área parcial, se deberá garantizar un canon de arrendamiento ajustado a las condiciones del mercado conforme el análisis del sector efectuado, así como el mayor beneficio para los usuarios del bien fiscal en términos de tecnología, costo y calidad de los productos que se comercialicen en el inmueble.

CAPÍTULO IV
LINEAMIENTOS PARA LA ENTREGA Y RECIBO DE INMUEBLES O ÁREA PARCIAL DE LOS MISMOS, EN VIRTUD DE LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SOBRE BIENES FISCALES

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. LINEAMIENTOS PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES. Suscrito y perfeccionado el contrato de arrendamiento, el Organismo Administrador, realizará entrega material del inmueble al Arrendatario. Para ello deberá realizar las siguientes actividades:

1. Designar un supervisor para la ejecución del contrato, el cual deberá tener sus respectivos apoyos. Este equipo de apoyo podrá estar conformado por contratistas o funcionarios del Organismo Administrador.
2. Coordinar una visita en terreno con el arrendatario, para realizar la entrega material del Bien Fiscal o área parcial; actividad de la cual se dejará constancia escrita y evidencia del estado en el que se entrega el inmueble o espacio.

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

3. Llevar a cabo visitas trimestrales al inmueble o área parcial entregada durante la ejecución del plazo del contrato, con el fin de verificar su estado actual, y el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. LINEAMIENTOS PARA EL RECIBO DE BIENES FISCALES O ÁREAS PARCIALES DEL MISMO. Previo a la finalización del plazo de ejecución del contrato de arrendamiento, el Organismo Administrador, deberá realizar las siguientes actividades:

1. Verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario, pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos y/o administración cuando aplique, la vigencia de las garantías y el estado del inmueble o área parcial.
2. A la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, efectuar una visita en terreno con el arrendatario, para realizar el recibo material del inmueble o área parcial, actividad de la cual se dejará constancia escrita y evidencia del estado en el que se recibe el Bien Fiscal.
3. Asumir la administración directa del inmueble, hasta que se suscriba un nuevo contrato de arrendamiento, o en caso que el inmueble se requiera para actividades institucionales.

CAPÍTULO V
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. COORDINACIÓN INSTITUCIONAL. Los Organismos administradores de los bienes fiscales, informarán a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, los contratos de arrendamiento suscritos una vez sean perfeccionados y se haya realizado entrega al arrendatario, con el fin de consolidar la información sobre la aplicación del instrumento en la Ciudad. Así mismo, se podrá solicitar a la Unidad desde su competencia, el apoyo o asesoramiento cuando se presenten inquietudes o inconvenientes en la ejecución contractual.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. INFORMACIÓN SOBRE BIENES FISCALES DISPONIBLES PARA ARRENDAMIENTO. Con el fin de consolidar un inventario de Bienes Fiscales susceptibles de arrendamiento, los Organismos administradores deberán informar a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, dentro de los seis (6) meses siguientes a la publicación de la presente guía complementaria, el listado de Bienes Fiscales

RESOLUCIÓN No 4181.010.21.1.177 DE 2025
(28 de Julio)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA GUIA COMPLEMENTARIA PARA LA ENTREGA DE BIENES FISCALES A TRAVÉS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI"

o áreas parciales de los mismos, que son susceptibles de posible entrega bajo arrendamiento.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. VIGENCIA. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Distrito Especial de Santiago de Cali, a los veintiocho (28) días del mes de julio, Dos Mil Veinticinco (2025).

NORALBA GARCÍA MORENO
Director Técnico

Proyectó: Javier Hoyos - Contratista

Revisó: Andrés Esquivel – Profesional universitario