IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO	
TIPO PROCESO: ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.	**FECHA:** 26 ENERO DE 2026
OBJETO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, SANTANDER PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA SEDE ALTERNA DE LA RAP EL GRAN SANTANDER.	

La Región Administrativa y de Planificación – RAP El Gran Santander, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015, Decreto 1860 de 2021 y demás normas que modifiquen, reglamenten o sustituyan la materia, procede a realizar el análisis de conveniencia y oportunidad para establecer la necesidad de realizar la presente contratación.

1. PLANEACIÓN DE LA ADQUISICIÓN

DEPENDENCIA DONDE SURGE LA NECESIDAD	**SUBGERENCIA DE PROYECTOS REGIONALES**	
ORIGEN DE LOS RECURSOS	**RECURSOS DE FUNCIONAMIENTO**	**2.1.2.02.02.008.08 SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES NO RESIDENCIALES VIVIENDA A COMISIÓN O POR CONTRATO (72252)**
	RECURSOS DE INVERSIÓN	**NO APLICA**
	RECURSOS SGR	**NO APLICA**
CÓDIGO BPIN		**NO APLICA**
FECHA DEL CERTIFICADO DEL BPPIR		**NO APLICA**
META PER		**NO APLICA**
INCLUSIÓN EN EL PLAN DE COMPRAS		**INCLUIDO**
INCLUSIÓN EN EL PLAN DE CONTRATACIÓN		**INCLUIDO**

2. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD

La Región Administrativa y de Planificación - RAP El Gran Santander, fue creada mediante **CONVENIO DE ASOCIACIÓN NO. CONV-0071-2021 EL CINCO (5) DE AGOSTO DE 2021**, 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 asignados por parte del ordenamiento jurídico.

De conformidad con el Convenio anteriormente citado, el objeto de la Entidad es constituir la Región Administrativa y de Planificación – RAP El Gran Santander, mediante la **asociación entre los Departamentos de Santander y Norte de Santander** la cual se regulará por las disposiciones constitucionales y legales, en especial las leyes 1454 de 2011 y 1962 de 2019, lo dispuesto en el Convenio de Asociación y en los respectivos estatutos internos, que para el efecto adopte el Consejo Regional.

La RAP El Gran Santander, es una Entidad de derecho público que tiene su fundamento constitucional en el artículo 306° de la Constitución Política de Colombia, donde establece que: *"Dos o más departamentos podrán constituirse en regiones administrativas y de planificación, con personería jurídica, autonomía y patrimonio propio. Su objeto principal será el desarrollo económico y social del respectivo territorio."* Al tener personería jurídica, autonomía y patrimonio propio. La RAP El Gran Santander tiene unas obligaciones inherentes a sus funciones públicas y administrativas consagradas en la Constitución Política, Leyes, Decretos, Reglamentos y/o Estatutos internos que deben ser cumplidos para la materialización de los fines que sustentan su constitución.

La RAP El Gran Santander tiene como objeto ***"la ejecución de planes, programas y proyectos, de desarrollo integral de carácter ambiental, económico, social e innovación y competitividad, para el fortalecimiento de la conexión intermodal y logística, diversificación, internacionalización de la región, así como la promoción y conservación del capital natural, mediante la prestación oportuna y eficiente de los servicios a su cargo, objeto de su competencia para el bienestar de sus habitantes."***

Las funciones de la RAP El Gran Santander se encuentran establecidas artículo 6° del **ACUERDO REGIONAL N° 001 DE 2022 "*por el cual se adoptan los Estatutos Internos de la Región Administrativa y de Planificación – RAP El Gran Santander*"** en concordancia con en el artículo 4° de la Ley 1962 de 2019.

Que, el artículo 36° del precitado Acuerdo, establece la Estructura Organizacional de la RAP El Gran Santander, entre ellas: ***i) Consejo Regional Administrativo de Planeación - CRAP; ii) Gerencia Regional; iii) Subgerencia de Proyectos Regionales; iv) Comité Asesor; v) Oficina Jurídica; vi) Oficina Financiera y, vii) Oficina de Comunicaciones.***

Que, el artículo 21° *ibidem*, establece, dentro de las funciones del Gerente Regional, entre otras, la de **"(…)** ***1.4. Adelantar los procesos contractuales, adjudicar, suscribir y celebrar los contratos y demás negocios jurídicos que requiera la Entidad."***

A su vez, el artículo 26 *ibidem,* establece las funciones del Subgerente de Proyectos Regionales, entre las que se encuentran: **"(…)** ***3.10 Realizar la supervisión y el seguimiento sobre los contratos y/o convenios en sus etapas precontractuales, contractuales y postcontractuales suscritos por la Rap El Gran Santander que le sean asignados; 3.11 Coadyuvar en los procesos precontractuales que requiera la Entidad."***

Que, de conformidad con el **ACUERDO REGIONAL N° 004 DE 2024**, el Consejo Regional Administrativo de Planeación resolvió crear dos (2) Sedes Alternas a la **Sede Principal ubicada en la ciudad de Pamplona, Norte de Santander**, de la siguiente manera: **1. Sede Alterna en Norte de Santander:** En la ciudad de Cúcuta o dentro de las instalaciones del Palacio Departamental de la Gobernación, sus institutos descentralizados o espacios físicos independientes y, **2. Sede Alterna en Santander:** En la ciudad de Bucaramanga o dentro de las

instalaciones del Palacio Departamental de la Gobernación, sus institutos descentralizados o espacios físicos independientes. Asimismo, estableció que, las competencias y funciones de las sedes alternas serán las que se cumplen en la sede principal establecida dentro de los estatutos internos de la RAP El Gran Santander.

Que, de conformidad con el **Decreto 900 de 2000 el PLAN ESTRATÉGICO REGIONAL (PER**), son instrumentos que promueven la planeación integral a nivel regional, vinculando aspectos de desarrollo y ordenamiento físico espacial para alcanzar objetivos de sostenibilidad ambiental, productividad, equidad y equilibrio territorial, enmarcados en la gobernanza y competitividad regional.

Así mismo, de conformidad con la **Ley 1962 de 2019, se entiende por Hecho Regional** como *"un fenómeno territorial que por su naturaleza poblacional y espacial trasciende las escalas de gobierno local y departamental en materias de competencias, inversión, planeación y ejecución de proyectos, requiriendo una atención conjunta para que las acciones que se desarrollen sean eficientes y efectivas, y conduzcan al desarrollo integral de la región."*

Que, el objeto y las funciones de la Entidad, se materializan a través del **PLAN ESTRATÉGICO REGIONAL (PER),** el cual es el instrumento que promueven la planeación integral a nivel regional, vinculando aspectos de desarrollo y ordenamiento físico espacial para alcanzar objetivos de sostenibilidad ambiental, productividad, equidad y equilibrio territorial, enmarcados en la gobernanza y competitividad regional. Para llevar a cabo lo descrito anteriormente, la Entidad requiere de un profesional idóneo, con un perfil diferente y un grado de especialización para realizar determinadas actividades fundamentales, las cual permitirá alcanzar el objeto propio de la Entidad, cumpliendo así la razón para la cual fue creada.

Mediante **ACUERDO REGIONAL N° 8 DE 16 DE MAYO DE 2024** *"Por el cual se declaran y adoptan los Hechos Regionales y el Plan Estratégico Regional de la Región Administrativa y de Planificación - RAP El Gran Santander"* el Consejo Regional Administrativo de Planeación, declaró los hechos regionales y adoptó el Plan Estratégico Regional de la RAP El Gran Santander, como instrumento de planificación regional.

En relación con lo anterior, mediante el **ACUERDO REGIONAL N° 006 DEL 29 DE ABRIL DE 2025** *"Por el cual se modifica el artículo 4 del Acuerdo Regional No 008 de 2024, adicionando un proyecto de inversión al Hecho Regional 2: Transformación productiva, reindustrialización de los sectores productivos e internacionalización del Gran Santander en el Plan Estratégico Regional de la Región Administrativa y de Planificación - RAP El Gran Santander" s*e acordó **MODIFICAR LA ESTRUCTURA DEL PLAN ESTRATÉGICO REGIONAL.**

En virtud de los anterior, en el **PLAN ESTRATÉGICO REGIONAL (PER)** de la RAP El Gran Santander, se establecen **tres (3) Hechos Regionales, ocho (8) pilares estratégicos, diecisiete (17) programas y, treinta y cinco (35) iniciativas de proyectos de inversión**, los cuales requieren del trabajo articulado entre las diferentes dependencias de la Entidad, para el cumplimiento del mismo.

El Plan Estratégico Regional (PER) de la Región Administrativa y de Planificación - RAP El Gran Santander, adoptado por la Entidad, se estableció tres (3) Hechos Regionales los cuales se referencian a continuación:

a. **HR1.** Fortalecimiento de la Gobernanza Ambiental para la Gestión Integral de la Estructura Ecológica Principal del Gran Santander.

b. **HR2.** Transformación productiva, reindustrialización de los sectores productivos e internacionalización del Gran Santander.
c. **HR3.** Consolidación del Sistema Regional Multimodal, Integrado, Competitivo y Sostenible en el Gran Santander.

El **MINISTERIO DEL INTERIOR**, mediante **RESOLUCIÓN 029 DEL 27 DE JUNIO DE 2025**, resolvió conceder la **renovación del registro en el Sistema de Registro de Esquemas Asociativos Territoriales por el término de UN (1) AÑO** a la Región de Administrativa y de Planificación – RAP El Gran Santander identificada con NIT. 901.623.298-1, conformada por los departamentos de Santander y Norte de Santander y representada legalmente por el señor Hugo Armando Rodríguez Mantilla identificado con cédula de ciudadanía número 91.472.911.

Por otro lado, de conformidad con el Decreto 3485 de 2011, el Sistema Electrónico para la Contratación Pública, **SECOP**, es un instrumento de apoyo a la gestión contractual de las Entidades estatales, que permite la interacción de las Entidades contratantes, los proponentes, los contratistas, la comunidad y los órganos de control, materializando particularmente los principios de transparencia y publicidad.

El **SECOP II** es la nueva versión del Sistema Electrónico de Contratación Pública, que le permite a Entidades Estatales y Proveedores hacer todo el Proceso de Contratación en línea. El SECOP II funciona como una plataforma transaccional con cuentas para las Entidades estatales y proveedores. Cada cuenta tiene unos usuarios asociados a ella. Desde sus cuentas las Entidades crean, evalúan y adjudican procesos de contratación.

La plataforma también tiene un módulo de gestión contractual. Los Proveedores, por su parte, pueden hacer seguimiento al avance de los procesos de su interés y participar en ellos presentando ofertas y observaciones en línea. Todo el proceso ocurre en línea y en tiempo real. En el SECOP II se publica el Plan Anual de Adquisiciones y se realizan procesos de todas las modalidades de selección; excepto por la compra al amparo de acuerdos marco u otros instrumentos de agregación de demanda, que se realiza en la Tienda Virtual del Estado Colombiano. SECOP II también cuenta con un directorio en línea donde puede consultar un perfil comercial de todos los proveedores registrados e invitarlos a enviar información para sus estudios de mercado.

En ese orden de ideas, el Gerente Regional, en ejercicio de sus facultades legales y funcionales, en especial las conferidas por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, el Decreto Reglamentario 1082 de 2015 y el Acuerdo Regional No. 001 de 2022 **resolvió adoptar el expediente electrónico contractual generado por la plataforma SECOP II mediante la RESOLUCIÓN REGIONAL N° 048 DEL 19 DE MAYO DE 2025.**

El Decreto 1033 de 2021, en su artículo 2.2.5.1.5. Contenido mínimo de los estatutos. Los estatutos a los que hace referencia el numeral 4 del artículo 2.2.5.1.2. deberán incluir como mínimo, los siguientes aspectos:

1. Nombre, domicilio y dirección de notificación del EAT
2. Entidades que lo conforman
3. Objeto, especificando los servicios, obras, funciones de planificación y administrativas, entre otras, que corresponde al EAT escogido…..”

El domicilio principal de la RAP EL GRAN SANTANDER es el municipio de Pamplona - Norte de Santander de acuerdo con lo contemplado en el artículo No 4. **DOMICILIO Y SEDE.** El domicilio legal de La RAP El Gran Santander será la ciudad de Pamplona en el Departamento de Norte de Santander Casa de las cajas reales- Carrera 5 entre calles 4 y 5; luego modificado por los Acuerdos Regionales No 006 de 2023 y No 003 de 2025, teniendo su sede principal dentro del campus del ISER en el municipio de Pamplona -Norte de Santander.

De acuerdo con los Estatutos Internos de la Entidad su artículo 4° del Acuerdo Regional N° 001 de 2022, contempla el PARÁGRAFO. El Consejo Regional Administrativo de Planeación - CRAP, podrá reglamentar si así lo determina, la creación de sedes alternas en el territorio que integra la Región, además de asignarles competencias y funciones a las mismas.

Debido a la importancia del impacto regional que tiene el esquema asociativo como lo es la Región Administrativa y de Planificación El GRAN SANTANDER, ante la necesidad de articulación, coordinación y complementaria desde lo técnico para la formulación de proyectos regionales y el relacionamiento con los actores multinivel regionales y locales, se hizo necesario crear sedes alternas dentro de las instalaciones de las gobernaciones, sus institutos descentralizados de los departamentos que integran la RAP EL GRAN SANTANDER o en su defecto, espacios independientes, que permitan el desarrollo misional y funcionamiento administrativo de la Entidad aprobado mediante Acuerdo Regional No 004 de 2024.

Acorde a lo anterior, El Consejo Regional Administrativo de Planeación, mediante el Acuerdo Regional N° 004 de 2024, resolvió crear las **SEDES ALTERNAS** a la sede principal de la siguiente manera:

1. **Sede Alterna en Norte de Santander:** En la ciudad de Cúcuta o dentro de las instalaciones del Palacio Departamental de la Gobernación, sus institutos descentralizados o espacios físicos independientes.
2. **Sede Alterna en Santander:** En la ciudad de Bucaramanga o dentro de las instalaciones del Palacio Departamental de la Gobernación, sus institutos descentralizados o espacios físicos independientes.

Asimismo, estableció que, las competencias y funciones de las sedes alternas serán las que se cumplen en la sede principal establecida dentro de los estatutos internos de la RAP El Gran Santander.

Teniendo en cuenta la descripción anterior, relacionada con las funciones misionales y reglamentarias de la Entidad, además del Plan Estratégico Regional – PER como eje central de planeación, la Entidad requiere adelantar esfuerzos administrativos, jurídicos y financieros para la suscripción de **UN (1) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN (1) BIEN INMUEBLE URBANO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, SANTANDER.**

Lo anterior se fundamenta, en la medida en que el espacio que anteriormente ocupaba la RAP El Gran Santander en la planta física de la Gobernación de Santander, fue solicitado por dicha administración departamental para destinarlo a su propio funcionamiento y el personal de planta de la misma, razón por la cual, a la fecha, la Entidad no posee un espacio físico destinado al funcionamiento administrativo de la sede alterna de la ciudad de Bucaramanga, Santander.

Asimismo, una vez revisado el inventario de activos se verificó que, dentro del patrimonio de la Entidad, no se cuentan con bienes inmuebles ubicados en dicha ciudad, así como tampoco, se cuentan con los recursos suficientes para la compra del mismo. En vista de lo anterior, la Entidad se ve en la necesidad de tomar a título

de arrendamiento un bien inmueble urbano para su funcionamiento de la sede alterna mencionada inicialmente.

Al no existir alternativas de compra o construcción a corto plazo de un bien inmueble urbano, y dada la necesidad de contar con un espacio físico para el funcionamiento administrativo y operativo de la sede alterna de la ciudad de Bucaramanga, Santander, se requiere suscribir **UN (1) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** con recursos de la vigencia presente, para cubrir con el canon de arrendamiento del año **2026**, con el fin de garantizar los objetivos funcionales y la prestación del servicio que ofrece la Entidad, la cual es inherente a la finalidad de Estado Colombiano.

En virtud de lo anterior, para el normal funcionamiento de la Entidad, de conformidad con las leyes, decretos, estatutos internos, acuerdos regionales, resoluciones y, el Plan Estratégico Regional – PER, se requiere gestionar las actuaciones administrativas, jurídicas y financieras para la suscripción **UN (1) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN (1) BIEN INMUEBLE URBANO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, SANTANDER,** por las razones anteriormente expuestas. Razón por la cual, es obligación de esta administración garantizar dicho espacio mediante el arrendamiento de un (1) inmueble, que permitan a la Entidad disponer del espacio suficiente para optimizar el funcionamiento y dar cumplimiento al objeto y funciones de la misma, así como también a los diferentes planes, programas y proyectos contemplados dentro del Plan Estratégico Regional – PER.

De conformidad con la Ley 80 de 1993, artículo 2° numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007 las Entidades pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa el arrendamiento de bienes inmuebles con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato.

Asimismo, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual trata acerca del arrendamiento de bienes inmuebles, estipula que 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, y 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.

Es importante mencionar que, la necesidad antes descrita se encuentra debidamente incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad para la presente vigencia.

Con el fin de satisfacer la necesidad aquí descrita; en cumplimiento de los principios de la Contratación Estatal establecidos por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, es procedente acudir a la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA** para la suscripción **UN (1) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN (1) BIEN INMUEBLE URBANO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, SANTANDER,** cuyo objeto se define como: **“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, SANTANDER PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA SEDE ALTERNA DE LA RAP EL GRAN SANTANDER”.**

3. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

3.1 IDENTIFICACION CLASIFICACION DE BIENES Y SERVICIOS

El objeto contractual se enmarca dentro de los siguientes códigos del Clasificador de Bienes y Servicios:

Clasificador de Bienes y Servicios – UNSPSC	
Producto	**Nombre del Producto**
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

3.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

La Entidad requiere de **UN (1) BIEN INMUEBLE URBANO,** que cumpla con las siguientes características:

REQUISITO	DESCRIPCIÓN
UBICACIÓN	El inmueble debe estar ubicado en el centro del suelo urbano de la ciudad de Bucaramanga, Santander, entre la calle 33 hasta la calle 40 y entre carrera 9° y carrera 15°.
ÁREA	El inmueble debe contar como mínimo con un área de entre 70 m² y 80 m². Lo anterior para contar con espacios de trabajo para el equipo técnico de formulación de proyectos y actividades administrativas.
USO PERMITIDO	El inmueble debe estar destinado para el funcionamiento administrativo.
SERVICIOS	El bien inmueble debe contar como mínimo con los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto, aire acondicionado y servicio de videovigilancia 24/7.
ACCESIBILIDAD	El inmueble debe contar con vías de fácil acceso.

3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

De conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y, el literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA** el arrendamiento de bienes inmuebles con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato.

El numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, establece que, la modalidad de selección de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, solamente procederá en los siguientes casos, entre ellos, ***(…) i) EL ARRENDAMIENTO O ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.***

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual trata acerca del **ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES**, estipula que 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.

En virtud del artículo 13° de la Ley 80 de 1993, "los contratos que celebren las Entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley." Razón por la cual es pertinente citar las **NORMAS CIVILES Y COMERCIALES** que rigen la materia de relación con los **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**:

Según lo dispuesto en el artículo 1973 de **CÓDIGO CIVIL**, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Como obligaciones del arrendador, el artículo 1982 del C.C, estipula la entrega al arrendatario del bien, a mantener el bien en estado de servir, así como librar al arrendatario de toda limitante sobre el mismo, por lo cual se establece una indemnización de perjuicios en los eventos que se contemplen de limitar el disfrute del inmueble, según lo contenido en el artículo 1987 del C.C.

Según lo estipulado en el artículo 1996 y siguientes del Código Civil, se establecen como obligaciones del arrendatario, usar el inmueble según los términos o espíritu del contrato, velar por su conservación, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o la renta.

El artículo 2008 del C.C., establece como causal de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total de bien, la extinción del derecho del arrendador y la sentencia del juez en los casos previstos en la ley.

A su vez según lo contemplado en el artículo 1974 del C.C, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la facultad de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

El Decreto 3817 de 1982, regula lo atinente al arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas, distintos de los regulados en el Código de Comercio y la Ley 820 de 2003, y al efecto determina en el literal "e" del Artículo 1°, las limitantes en cuanto al máximo precio a fijar:

"... e). Para inmuebles que se destinen a oficinas, consultorios, locales de trabajo de profesionales y similares y parqueaderos, cuyo avalúo catastral sea inferior a $ 3.000.000, 1.5% del avalúo. Parágrafo. Los porcentajes previstos en el presente artículo se calculará proporcionalmente sobre el área arrendada, si el arrendamiento no se refiere a la totalidad del bien avaluado catastralmente..."

El Literal "C" del Artículo 2° determina a su vez: "...c). Los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a ... $3.000.000, si se destinan a oficina o consultorio, locales de trabajo de profesionales y similares, y parqueaderos,...el precio del arrendamiento podrá pactarse libremente por los contratantes.

El Artículo 3° reglamenta los requisitos para que el arrendador pueda celebrar el contrato: "... Para tener derecho al cobro del precio de arrendamiento en los términos previstos por el artículo 10, el arrendador deberá encontrarse a paz y a salvo con la correspondiente Tesorería Municipal o Distrital por concepto del pago de impuesto predial o complementario. Parágrafo. Tanto el certificado sobre avalúo catastral como el certificado de paz y salvo formarán parte integrante del contrato de arrendamiento..."

3.4 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

3.4.1 OBJETO:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, SANTANDER PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA SEDE ALTERNA DE LA RAP EL GRAN SANTANDER.

3.4.2 ALCANCE:

3.4.2.1 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA: El CONTRATISTA se compromete a cumplir las siguientes obligaciones específicas:

1. Entregar el bien inmueble objeto de arrendamiento, sin ningún tipo de servidumbre, demandas, embargos, limitaciones o afectaciones al uso, goce y disfrute del mismo una vez suscrita el acta de inicio.
2. Entregar el inmueble urbano con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos al día y libre de cualquier restricción a su uso y goce, conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante y/o tenedor y/o poseedor que afecte y/o embarace el derecho de uso y goce del inmueble urbano.
3. Entregar el inmueble con los servicios públicos domiciliarios a que haya lugar a paz y salvo a la fecha del acta de inicio.
4. Realizar el pago del valor mensual de condominio a la administración del edificio donde se encuentra el bien inmueble, valor que se encuentra dentro del valor total mensual del contrato.
5. Permitir el uso y goce del bien inmueble conforme a lo estipulado en el objeto del contrato.
6. Cumplir con todas las disposiciones que contemple la Ley en materia de arrendamiento de bienes inmuebles.
7. Presentar los documentos solicitados por la Entidad de manera oportuna, entre ellos la planilla del pago de aportes a seguridad social integral y parafiscales, de conformidad a la Ley 1753 de 2015 y 1955 de 2019 para el trámite de la cuenta de cobro y pago del canon de arrendamiento.
8. Adjuntar Certificado Bancario para el pago del canon de arrendamiento.
9. Autorizar las adecuaciones necesarias al bien inmueble objeto del contrato, con el fin de se pueda usar adecuadamente para el fin requerido.
10. Realizar las adecuaciones y reparaciones cuando éstas se requieran, de acuerdo a la necesidad, para el correcto funcionamiento del bien inmueble, ajustado a las necesidades de la Entidad.
11. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en las normas civiles y comerciales aplicables a este tipo de contratos

3.4.2.2 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA: El CONTRATISTA se compromete a cumplir las siguientes obligaciones generales:

1. Dar cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en el artículo 5° de la Ley 80 de 1993.
2. Obrar con diligencia, calidad y buena fe en todas las etapas contractuales y poscontractuales.

3. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato, de acuerdo con lo estipulado en los estudios y las cláusulas del contrato.
4. Informar por escrito al supervisor del contrato, sobre la ocurrencia de situaciones de fuerza mayor o caso fortuito que puedan afectar la ejecución del contrato, incluyendo las recomendaciones que procedan según el caso.
5. Obrar con diligencia y cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
6. Seguir las indicaciones que el supervisor del contrato realice por escrito.
7. Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos.
8. Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
9. Todas las demás inherentes o necesarias que le sean asignadas por el supervisor y que estén directamente relacionadas con el objeto contractual.

4. OBLIGACIONES DE LA RAP EL GRAN SANTANDER:

1. Usar el bien inmueble con destino al funcionamiento administrativo y operativo de la sede alterna de la Entidad.
2. Realizar el pago mensual del valor del canon de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en el contrato de arrendamiento, previa presentación de informe de actividades y cuenta de cobro hasta cumplir en su totalidad el valor del contrato, mediante consignación en la cuenta bancaria que indique el CONTRATISTA.
3. Cancelar oportunamente los servicios públicos domiciliarios y de administración a que haya lugar.
4. Velar por el cuidado y buen uso del inmueble objeto de arrendamiento y entregarlo una vez se dé por terminado el contrato en las mismas condiciones en que fueron recibidas
5. No ceder a ninguna persona natural o jurídica el presente contrato de arrendamiento, sin autorización previa y escrita por parte del CONTRATISTA.

5. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de **DIEZ (10) MESES**, durante la vigencia del año **2025.** De acuerdo con la necesidad de la Entidad, el contrato podrá ser adicionado, bajo los requisitos legales que correspondan.

6. VALOR ESTIMADO

El valor total del contrato asciende a la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($35.756.000)** IVA incluido y descuentos de ley, por concepto de canon de arrendamiento y administración del condominio, con cargo al presupuesto de ingresos y gastos de la **VIGENCIA 2026**, el cual consta en el **CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL N° 26-00044 DEL VEINTISÉIS (26) DE ENERO DEL 2026**. **RUBRO 2.1.2.02.02.008.08 SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES NO RESIDENCIALES VIVIENDA A COMISIÓN O POR CONTRATO (72252).**

7. FORMA DE PAGO

La Entidad pagará el valor del contrato de la siguiente manera:

a. **DIEZ (10) PAGOS MENSUALES** por el valor de **TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE ($3.575.600)** IVA incluido y descuentos de ley, por concepto de canon de arrendamiento y administración del condominio.
b. El valor pactado será cancelado por la Entidad, previa entrega de los documentos correspondientes para el trámite de cuenta de cobro y pago del canon de arrendamiento.
c. En el valor se entienden incluidos los costos directos e indirectos de acuerdo a las obligaciones específicas del contratista, en ocasión a la ejecución del contrato.

8. LUGAR DE EJECUCIÓN

El objeto del contrato tendrá por lugar de ejecución, la sede alterna ubicada en la ciudad de **BUCARAMANGA, SANTANDER.**

NOTA: De conformidad con el Acuerdo Regional N° 004 de 2024, el Consejo Regional Administrativo de Planeación, resolvió crear las sedes alternas, entre ellas: la sede alterna ubicada en la ciudad de Cúcuta, Norte de Santander.

9. GARANTÍAS

Teniendo en cuenta la modalidad de selección, la naturaleza y objeto del contrato, con fundamento en la Sección 3, artículo 2.2.1.2.3.1.1. y S.s. del Decreto 1082 de 2015. El contratista se obliga a constituir a favor y a satisfacción de la RAP EL GRAN SANTANDER, NIT 901623298-1, a partir de la fecha de suscripción del respectivo contrato, una garantía expedida por una Compañía de Seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia, cuyas pólizas matrices estén aprobadas por la Superintendencia Financiera, con el objeto de respaldar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que surjan del mismo, en las cuantías y términos que se señalan a continuación, a través de una compañía de seguros legalmente constituida y autorizada para funcionar en Colombia, así

GARANTÍA ÚNICA	SI	NO	(%)	VIGENCIA
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal.	X		10%	Una vigencia desde la firma del contrato, plazo de ejecución y cuatro (4) meses más.

10. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La Supervisión del presente contrato, será ejercida por la Gerencia Regional o por quien este designe, lo cual deberá constar por escrito, quien asume la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato, así como la correcta y cabal ejecución del mismo.

10.1 El supervisor tendrá además de las funciones que por índole y naturaleza del contrato le son propias, las consagradas en la Ley 1474 del 2011 y las siguientes:

a. Certificar el cumplimiento del objeto contratado, dentro de las condiciones exigidas para los eventos solicitados.
b. Autorizar con su firma el pago que deban efectuarse.
c. Informar oportunamente a la RAP EL GRAN SANTANDER sobre la ejecución del contrato y si es el caso sobre cualquier incumplimiento en que pueda incurrir el CONTRATISTA.
d. Hacer requerimientos y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime conveniente sobre la ejecución del contrato.
e. Verificar como requisito para el pago, que el CONTRATISTA se encuentre al día en el pago de sus aportes al sistema general de seguridades sociales y parafiscales, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes.

10.2 En el evento de cambio del supervisor, no será necesario modificar el contrato y la designación se efectuará mediante comunicación escrita.

11. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

En ningún caso podrán presentar propuesta o ejecutar el contrato quien se encuentre incurso en las causales de inhabilidades e incompatibilidades que les impidan celebrar contratos con Entidades públicas, de acuerdo con la Constitución Política, los Artículos 8º y 9º de la Ley 80 de 1993. Si lo hacen incurrirán en la inhabilidad establecida en el literal b, numeral 1, artículo 8º Ley 80 de 1993, además de las sanciones penales a que haya lugar.

12. MULTAS

En caso de incumplimiento parcial o mora en el cumplimiento de las obligaciones por parte del CONTRATISTA, éste pagará a la RAP EL GRAN SANTANDER multas sucesivas equivalentes al dos por mil (2/1000) del valor del contrato por cada día de atraso en el cumplimiento de las obligaciones pactadas, las cuales sumadas entre sí no podrán exceder del diez por ciento (10%) y podrán ser compensadas con los valores que le adeude la RAP EL GRAN SANTANDER al CONTRATISTA, de conformidad con las reglas generales del Código Civil, o de la garantía constituida, o mediante cobro coactivo.

12.1 Las multas se impondrán sin perjuicio del cobro de la cláusula penal de acuerdo con lo pactado en el presente contrato.

12.2 La imposición de multas se entiende regida por la facultad que le atribuye al RAP EL GRAN SANTANDER el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, y el procedimiento previsto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, y demás disposiciones vigentes.

13. PENAL PECUNIARIA

En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo del CONTRATISTA, se estipula como pecuniaria una suma equivalente al diez (10%) del valor total del contrato, la cual podrá ser compensada con los valores que le adeude el RAP EL GRAN SANTANDER al CONTRATISTA, de

conformidad con las reglas generales del Código Civil, y será imputable a la garantía única que trata la cláusula décima sexta del presente contrato.

13.1 Esta cláusula se aplicará sin consideración de las demás acciones que correspondan por el RAP EL GRAN SANTANDER para el cobro de los demás perjuicios ocasionados.

13.2 La declaratoria de incumplimiento se entiende regida por la facultad unilateral que le atribuye a la RAP EL GRAN SANTANDER el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, y el procedimiento previsto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

14. CLÁUSULAS EXCEPCIONALES

De acuerdo a lo previsto en el inciso 3º, numeral 2º del artículo 14 de la ley 80 de 1993, la RAP EL GRAN SANTANDER podrá declarar la caducidad del presente contrato si se dan las situaciones previstas en el artículo 18 de la mencionada Ley. Así mismo, la RAP EL GRAN SANTANDER podrá interpretar, modificar o terminar unilateralmente el presente contrato, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993 o aquellas situaciones que permitan la salvaguarda del interés general y la no afectación del servicio público.

15. EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL

El CONTRATISTA se obliga a cumplir con el objeto al que se refiere la cláusula primera de este contrato, de forma independiente y autónoma, sin que exista relación de subordinación o dependencia entre él y la RAP EL GRAN SANTANDER, por lo cual no se generará ningún tipo de vínculo laboral entre RAP EL GRAN SANTANDER y el CONTRATISTA.

16. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN

LAS PARTES acuerdan no ceder total o parcialmente el presente contrato, ni subcontratar servicios objeto del mismo a persona alguna, salvo previa autorización escrita.

17. SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL

LAS PARTES podrán suspender la ejecución del presente contrato por motivos de caso fortuito, fuerza mayor o de común acuerdo, lo que siempre constará por escrito, para cuyo efecto las partes suscribirán las actas de suspensión respectivas, donde se establecerán las razones y el plazo de suspensión. Una vez superadas las causales que dieron lugar a la suspensión se suscribirá el acta de reinicio respectiva, debiendo el Supervisor solicitar el correspondiente ajuste de las garantías otorgadas, si aplica.

18. INDEMNIDAD

El CONTRATISTA se obliga a mantener libre a la RAP EL GRAN SANTANDER de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones provenientes de terceros, que se deriven de sus actuaciones.

19. CONFIDENCIALIDAD.

El CONTRATISTA se obliga de manera indefinida a mantener en estricta privacidad y reserva la información que conozca en virtud de la ejecución del presente contrato.

20. PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR.

El CONTRATISTA reconoce y acepta que la RAP EL GRAN SANTANDER es titular exclusivo de los derechos patrimoniales de autor o explotación sobre todas las creaciones, desarrollos, obras literarias, artísticas o científicas, documentos, informes, archivos, diseños, ilustraciones, fotografías, imágenes, videos, metodologías, programas de cómputo, planos, estudios, resultados, materiales y, en general, sobre cualquier producto tangible o intangible que sea elaborado, desarrollado o generado por el CONTRATISTA en el marco del presente contrato.

20.1 Dicha titularidad se entiende otorgada en los términos de la Ley 23 de 1982, la Ley 44 de 1993, el Decreto 1474 de 2002 y demás normas que regulen, modifiquen o sustituyan en materia de propiedad intelectual y derechos de autor.

20.2 En consecuencia, el CONTRATISTA se obliga a no divulgar, reproducir, modificar, distribuir, licenciar ni explotar, por sí mismo o por interpuesta persona, las obras o resultados objeto de esta cesión, salvo autorización previa, expresa y escrita de la RAP EL GRAN SANTANDER.

21. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL CONTRATO:

Forman parte integrante del presente contrato, todos y cada uno de los documentos precontractuales que integran el proceso, tales como certificado de insuficiencia; acto administrativo que justifica la contratación directa; certificado de disponibilidad presupuestal; estudios previos; análisis del sector; minuta; verificación jurídica; designación del supervisor; registro presupuestal y todos los demás que se produzcan en el desarrollo de este contrato.

22. SOLUCIÓN A CONTROVERSIAS CONTRACTUALES.

En caso de presentarse controversia o diferencia, se recurrirá a los siguientes mecanismos alternativos de solución de conflictos: a) El acuerdo, b) La transacción y c) La conciliación, de acuerdo a los procedimientos legales establecidos.

23. LIQUIDACIÓN:

La liquidación del contrato procederá en los siguientes casos:

a) Por fuerza mayor o caso fortuito.

b) Por vencimiento del plazo de ejecución del contrato.
c) Por acuerdo libre y voluntario entre las partes.
d) Por declaración de la terminación unilateral o la caducidad del contrato
e) En los demás casos en los que no sea posible continuar con la ejecución del contrato.

24. NOTIFICACIONES

LAS PARTES serán notificadas de cualquier comunicación que surja con ocasión del presente proceso contractual a través del área de mensajes dispuesto en el expediente electrónico en la plataforma SECOP II.

25. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN

El contrato se perfecciona con: 1) La firma de las partes a través de la plataforma SECOP II. Para su ejecución se requerirá de: 1) Expedición del Registro Presupuestal; 2) Expedición y aprobación de la póliza (si aplica). Una vez perfeccionado empezará su ejecución.

26. ACREDITACIÓN DE CAPACIDAD JURÍDICA

Para la suscripción y ejecución del presente contrato de arredramiento, el CONTRATISTA deberá acreditar los siguientes requisitos:

	DOCUMENTOS	SI	NO	OBSERVACIONES
1	Escritura pública del inmueble.			
2	Certificado de libertad y tradición del inmueble, expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos no mayor a 30 días.			
3	Cédula de ciudadanía del propietario del inmueble.			
4	Documento en cual conste la autorización y la facultad para suscribir el contrato de arrendamiento.			
5	Certificado de existencia y representación legal (Cámara de Comercio)			
6	RUT – Persona jurídica			
7	Cédula de ciudadanía – Representante legal			
8	Formato Único Hoja de Vida (SIGEP II) – Persona jurídica			
9	Certificado de paz y salvo de servicios públicos domiciliarios y administración junto con los recibos de pago del último corte.			
10	Certificado de cumplimiento de las obligaciones del Sistema de Seguridad Social y aportes parafiscales firmado por el Contador o Revisor Fiscal (Si aplica, incluir cédula de ciudadanía y tarjeta profesional) o Representante legal. (30 días de antelación).			
11	Antecedentes Fiscales de la Contraloría General de la República – Persona Jurídica (30 días de antelación).			

12	Antecedentes Fiscales de la Contraloría General de la República – Representante legal (30 días de antelación).			
13	Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación – Persona Jurídica (30 días de antelación).			
14	Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación – Representante legal (30 días de antelación).			
15	Antecedentes Judiciales - Representante legal (30 días de antelación).			
16	Certificado de Medidas correctivas RNMC de la Policía Nacional de Colombia - Representante legal (30 días de antelación).			
17	Certificado de registro de deudores morosos de alimentos - Representante legal. (https://carpetaciudadana.and.gov.co/) (30 días de antelación).			
18	Registro publicación proactiva declaración de bienes y rentas y registro de conflictos de interés (Ley 2013 de 2019)- Representante Legal. (https://www.funcionpublica.gov.co/fdci/login/auth?opcionDestino=LEY2013).			
19	Autorización consulta inhabilidades por delitos sexuales (Ley 1918 de 2018) - Representante Legal. Nombre: RAP EL GRAN SANTANDER - NIT: 901623298-1 (https://inhabilidades.policia.gov.co:8080/)			
20	Certificado de cuenta bancaria.			

27. CONCLUSIÓN

Conforme a las consideraciones que anteceden, es procedente adelantar el proceso contractual objeto de referencia, para la suscripción del CONTRATO ARRENDAMIENTO mediante la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA.

VÍCTOR JHOEL BUSTOS URBANO
SUBGERENTE DE PROYECTOS REGIONALES

Trazabilidad	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Nancy Judith Silva Archila	Contratista Prof. Jurídico Especializado – Área Jurídica	