CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

Entre los suscritos a saber, por una parte, **MARIA CLAUDIA GARCIA DAVILA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **39.790.569**, en el cargo de **DIRECTORA** del **JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS** con **NIT 860.030.197-0**, Código 050 Grado 09, nombrada mediante Decreto No. 157 del 02 de mayo de 2024, facultada para la contratación y ordenación del gasto conforme el Decreto 646 del 22 de diciembre de 2025, quien para efectos del presente documento se denominará **EL JARDÍN**, por otra parte, **MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL**, identificada con la cédula de ciudadanía número **28.540.257** expedida en Bogotá con **Nit No. 28540257-4**, y matricula 04051992 de fecha 22 de enero de 2026, conforme lo establecido en el certificado de existencia y representación legal, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL CONTRATISTA**, y quienes en conjunto se denominarán **LAS PARTES**, hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO**, el cual se regirá por las estipulaciones del presente contrato, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

El Jardín Botánico José Celestino Mutis es un establecimiento público del orden distrital adscrito a la Secretaría Distrital de Ambiente, creado mediante el Acuerdo 39 de 1992, que conforme al artículo 2 de la Ley 80 de 1993 es una entidad estatal regida para los fines contractuales por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Reglamentario 1082 de 2015 y demás normas que lo reglamenten, adicionen o modifiquen.

En cumplimiento de la norma contractual dictaminada por el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, los estudios previos son el soporte para elaborar, en el caso de la contratación directa, el contrato.

El Jardín Botánico José Celestino Mutis de conformidad con el artículo 32º del Decreto 646 del 22 de diciembre de 2025, es *"(…) un centro científico y de asesoramiento, dedicado primordialmente al cultivo, experimentación y estudio, con fines científicos, culturales, didácticos y prácticos, de toda clase de plantas; al apoyo de la ornamentación de la ciudad de Santa Fe de Bogotá, D.C.; y, a la protección de la flora y la fauna nativas en sus predios o en los refugios que se establezcan en áreas cubiertas por bosques naturales(…)".*

Así mismo, se han plasmado la misión y visión del Jardín Botánico José Celestino Mutis, en los siguientes términos:

Misión: Investigar y conservar la flora de los ecosistemas altoandinos y de páramo y gestionar las coberturas vegetales urbanas, contribuyendo a la generación, aplicación y apropiación social del conocimiento para la adaptación al cambio climático, al mejoramiento de la calidad de vida y al desarrollo sostenible en el Distrito Capital y la Región.
Visión: En el 2038 seremos reconocidos nacional e internacionalmente como un centro de investigación de referencia en los ecosistemas altoandinos y de páramo y como destino de

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

naturaleza, que contribuye a la transformación del pensamiento ambiental para la sostenibilidad del territorio.

Que el artículo 33º del Decreto 646 del 22 de diciembre de 2025 establece las funciones a cargo del Jardín Botánico, dentro de las cuales se encuentra la de "(…) *mantener y presentar en sus predios, especies de plantas en vía o en peligro de extinción (…)*", lo cual implica procurar el adecuado mantenimiento de los predios a cargo del Jardín Botánico, y de las especies preservadas en los mismos

Mediante el Acuerdo 927 de 2024 se adoptó el Plan Distrital de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura" "el cual tiene como objetivo general mejorar la calidad de vida de las personas garantizándoles el ejercicio pleno de sus derechos una mayor seguridad, inclusión, libertad, igualdad de oportunidades y un acceso más justo a bienes y servicios públicos; fortaleciendo el tejido social en un marco de construcción de confianza y colaboración, aprovechando el potencial de la sociedad y su territorio a partir de un modelo de desarrollo comprometido con la acción climática y la integración regional.

Este Plan se fundamenta en cinco (5) objetivos estratégicos, los cuales son:

i. Bogotá avanza en seguridad;
ii. Bogotá confía en su bien–estar;
iii. Bogotá confía en su potencial;
iv. Bogotá ordena su territorio y avanza en su acción climática, justicia ambiental e integración regional; y
v. Bogotá confía en su gobierno.

Igualmente, el plan establece treinta y nueve (39) programas enmarcados dentro de los objetivos estratégicos, entre los cuales se encuentran: i) Ordenamiento territorial sostenible, equilibrado y participativo.; ii) Revitalización y renovación urbana y rural con inclusión; iii) Aumento de la resiliencia climática y reducción de la vulnerabilidad; iv) Gestión del riesgo

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

de desastres para un territorio seguro; v) Reducción de emisiones y control del deterioro ambiental, entre otros, todos ellos consistentes con el Programa de Gobierno y que contienen políticas generales y sectoriales, los cuales son ejecutados por las diferentes entidades distritales, entre ellas el Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis.

Con el fin coadyuvar al cumplimiento de los objetos del Plan Distrital de Desarrollo, el Jardín Botánico José Celestino Mutis, ha identificado y establecido necesidades que se enmarcan en el proyecto de inversión y la programación de los gastos de funcionamiento, como se describe a continuación, contexto dentro del cual, la Secretaría General, consolidó el proyecto de inversión:

<<8100 Fortalecimiento de las capacidades organizacionales, físicas y tecnológicas del Jardín Botánico José Celestino Mutis Bogotá D.C>>.

Este proyecto busca fortalecer la planeación estratégica y los sistemas de información, aumentar la efectividad de las herramientas de seguimiento y monitoreo de los procesos, procedimientos y productos generados, así como fortalecer el conjunto de lineamientos y herramientas, generando capacidades en la prestación de los servicios de TI, además, se pretende mejorar los procesos de almacenamiento, clasificación y análisis de la documentación física y digital, mantener y mejorar la infraestructura física para garantizar mejores condiciones a visitantes y colaboradores y fortalecer los proceso de comunicación institucionales, todo esto, con el fin de mejorar la sostenibilidad, la planeación estratégica y la infraestructura física y tecnológica del Jardín Botánico José Celestino Mutis, garantizando el cumplimiento de cada una de las metas del proyecto de inversión.

Teniendo en cuenta que la sede del JBBJCM es un centro turístico de la ciudad, abierto a la ciudadanía, y por lo tanto en él se desarrollan diferentes eventos culturales, educativos y científicos, se establece que es necesario contar con instalaciones seguras y apropiadas para el cumplimiento de los objetivos de la entidad, y especialmente para cumplir la función prevista en el numeral 7 del artículo 33º del Decreto 646 del 22 de diciembre de 2025,

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

consistente en: "*estimular en el público el amor por las plantas, mediante el desarrollo de programas recreativos y la entrega de información adecuada sobre ellas*".

De acuerdo con lo definido en la Ficha EBI del proyecto de inversión, una de las metas de este consiste en "mantener, adecuar y el funcionamiento la sede del Jardín Botánico", lo cual implica el desarrollo de los espacios del Jardín Botánico.

Para el cumplimiento de las funciones indicadas, la Secretaría General debe identificar y priorizar las acciones que debe adelantar en beneficio de sus colaboradores y de la comunidad en general, de acuerdo con los recursos presupuestales disponibles y las acciones y estrategias previstas en los instrumentos de planeación de la entidad.

Conforme con lo anterior, y en cumplimiento de las competencias y funciones de la Secretaria General, responsable de la ejecución de las gestiones arriba mencionadas, se ha identificado la siguiente necesidad:

Mediante convenio interadministrativo IDT 337-22, JBB 003-2022, el INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO y el JARDIN BOTANICO DE BOGOTÁ JOSE CELESTINO MUTIS se propusieron alcanzar EL FORTALECIMIENTO EN TEMAS RELACIONADOS CON INFRAESTRUCTURA DEL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS COMO ATRACTIVO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, en cuyo marco se construyó el CENTRO DE ATENCION AL VISITANTE al interior del JARDIN BOTÁNICO, mediante los contratos de obra (527-2023) y de interventoría (451-2023), que se ejecutaron en debida forma siendo liquidados y recibida la obra en octubre de 2024. En enero de 2025, una vez el contratista de obra entregó estimación de vida útil en cincuenta años, ingresó el CAV a los Libros de la entidad, permitiendo iniciar las gestiones para su uso adecuado.

Que, **MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL**, identificada con cédula de ciudadanía No. **28.540.257** NIT **28540257-4** es una persona natural se encuentra inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de enero de 2026, con el No. 04051992 en el grupo III, su domicilio principal está situada en la ciudad de Bogotá D.C.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

Que mediante la Resolución No. 31 del 30 de Enero de 2026, expedida por la Directora General del Jardín Botánico José Celestino Mutis, se justifica la Contratación Directa para ***"Entregar a título de arrendamiento y como cuerpo cierto por parte de la entidad, el uso y goce del espacio físico de 18.7 metros cuadrados, pertenecientes al CAV y denominado "Tienda" y el Kiosco de madera ubicado en la plazoleta principal, para la prestación del servicio de comercialización de souvenirs, artesanías y recuerdos entre otros diferentes a alimentos y bebidas, incluyendo elementos asociados al JBBJCM y a la ciudad de Bogotá dentro de la sede del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis".***

En virtud de lo anterior, las partes **ACUERDAN**, suscribir el presente **PARA CAUSALES DIFERENTES A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, ARTÍSTICOS Y DE APOYO A LA GESTIÓN**, el cual se regirá por las normas del derecho civil y comercial, principios de la función administrativa, régimen de inhabilidades e incompatibilidades, y en lo especial, por la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, Decreto 552 de 2018; en lo no regulado por las normas anteriormente citadas, por el estatuto de contratación pública y por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. –OBJETO–. "Entregar a título de arrendamiento y como cuerpo cierto por parte de la entidad, el uso y goce del espacio físico de 18.7 metros cuadrados, pertenecientes al CAV y denominado "Tienda" y el Kiosco de madera ubicado en la plazoleta principal, para la prestación del servicio de comercialización de souvenirs, artesanías y recuerdos entre otros diferentes a alimentos y bebidas, incluyendo elementos asociados al JBBJCM y a la ciudad de Bogotá dentro de la sede del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis".

CLÁUSULA SEGUNDA. –PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO–. El plazo de ejecución de este contrato será por el término de veinticuatro (24) meses contados a partir de la firma del acta de inicio previo cumplimiento de todos los requisitos perfeccionamiento y ejecución, dentro del plazo se considera un tiempo de alistamiento de un (1) mes. Las partes acuerdan que el Jardín Botánico podrá solicitar el espacio en fecha anterior, avisando al arrendatario con un tiempo de tres (3) meses de anticipación.

El contrato queda perfeccionado con la firma de las partes y requiere para su ejecución la aprobación de la Garantía Única de cumplimiento, de la póliza de responsabilidad civil extracontractual y la suscripción del acta de inicio, así como la firma del acta de recibo, inventario y delimitación del espacio.

PARÁGRAFO 1. El presente contrato no tiene prórroga automática, por tratarse de contrato estatal.

PARAGRAFO 2. El canon de arrendamiento se causa a partir del acta de inicio.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

CLÁUSULA TERCERA. –VALOR DEL CONTRATO–. El contrato a celebrarse no implica erogación presupuestal por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis. No obstante, con el fin de estimar el canon de arrendamiento mensual, para la suscripción del contrato de arrendamiento se elaboró un Estudio del Sector, que hace parte integral del presente documento, con el fin de verificar las condiciones del mercado inmobiliario, y los contratos suscritos por entidades públicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015.

En este orden de ideas, se determinó que el CONTRATISTA pagará al JARDÍN por concepto de canon mensual, incluido vigilancia, mantenimiento correctivo, servicios públicos e imprevistos inherentes a los ítems antes señalados, la suma de **TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.200.000)**, INCLUIDO IVA. Todos los costos y gastos directos e indirectos que genere la legalización y ejecución del contrato serán asumidos por el ARRENDATARIO.

CLÁUSULA CUARTA. – FORMA DE PAGO- Teniendo en cuenta la naturaleza del contrato de arrendamiento y el plazo de duración del mismo, la contraprestación se realizará en forma periódica, por lo cual el ARRENDATARIO pagará al JARDIN BOTANICO mensualidades a razón de TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE, ($3.200.000) INCLUIDO IVA y todos los costos y gastos directos e indirectos que genere la legalización y ejecución del contrato, que serán asumidos en su totalidad por EL ARRENDATARIO. El valor mensual a pagar deberá ser consignado por EL CONTRATISTA en la Cuenta de Ahorros No. 0550001700043274 del Banco Davivienda a nombre del Jardín Botánico José Celestino Mutis.

El valor del presente contrato se pagará por parte del arrendatario así: (i) El primer pago se efectuará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al acta de inicio, en proporción al tiempo restante para completar el mes calendario correspondiente, y (ii) el segundo pago y subsiguientes se realizarán dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes.

CLÁUSULA QUINTA. -IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL– CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.

Teniendo en cuenta que el presente proceso contractual no implica erogación presupuestal por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis, no requiere disponibilidad presupuestal.

CLÁUSULA SEXTA. –OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA Y ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA–

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

A. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

1. Desarrollar y cumplir el objeto del contrato, en las condiciones de idoneidad, calidad oportunidad y conforme a las obligaciones, actividades y productos.
2. Suscribir acta de recibo real y material del espacio arrendado, después de perfeccionado el presente contrato, y el acta de inventario.
3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando todo tipo de dilaciones o entrabamientos que pudieran presentarse.
4. Constituir dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, la garantía única establecida en el contrato, en la vigencia y montos asegurables exigidos y radicarla en la Oficina Jurídica o publicarla en SECOP II (Según corresponda) para su aprobación.
5. No acceder a peticiones o amenazas, de quienes, actuando por fuera de la Ley, pretendan obligarlo a hacer u omitir un hecho o acto propio de sus obligaciones contractuales.
6. Avisar oportunamente a la Entidad de las situaciones previsibles que puedan afectar el desarrollo y ejecución del objeto contractual.
7. Atender las observaciones de la entidad, a través del supervisor quien ejerce el control y vigilancia del contrato.
8. Apoyar en la elaboración de las respuestas a los derechos de petición, quejas y solicitudes, así como en la elaboración de los informes de gestión de la dependencia respectiva, cuando sea necesario y guarden relación con el objeto u obligaciones del contrato.
9. Pagar por su cuenta los salarios, subsidios, prestaciones sociales, afiliación y pago de las contribuciones al Sistema Integral de Seguridad Social -EPS, Pensión y ARL- y de los Aportes Parafiscales -SENA, ICBF, Cajas de Compensación-, y Subsidio Familiar, a que hubiere lugar, de todos sus empleados, en especial del personal destinado para el cumplimiento del objeto del presente contrato, de acuerdo con las disposiciones del Régimen Laboral Colombiano, debiendo presentar en su oportunidad, la respectiva certificación de cumplimiento, expedida por el Revisor Fiscal o su representante legal -según el caso.
10. Cumplir las Leyes y reglamentos respecto de las normas de seguridad y salud en el trabajo de sus empleados y personal.
11. El CONTRATISTA será responsable del uso de los elementos de seguridad industrial que normativamente le sean imponibles, motivo por el cual la Entidad contratante se exime de cualquier responsabilidad que por el no uso o el uso inadecuado o imprudente haga el arrendatario, sus empleados o dependientes de los elementos de seguridad industrial que exige la ley.
12. Salvaguardar la información confidencial que obtenga o conozca en ejecución del contrato, salvo requerimiento expreso de Autoridad competente.
13. Responder ante terceros por los daños que se ocasionen y que provengan de causas que le sean imputables.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

14. Radicar en el SECOP II los anexos modificatorios de las garantías, cuando se suscriba cualquier tipo de modificación al contrato.
15. Cumplir con los lineamientos establecidos en el Plan de Gestión Integral de Residuos-PGIR de la Entidad, así como con la normatividad tanto interna como externa frente al manejo de los residuos generados por las actividades que desarrolle en la ejecución del presente contrato.
16. Cumplir con los lineamientos, regulaciones y/o actividades establecidas en la entidad enfocadas con el uso eficiente y ahorro del agua y la energía.
17. Desempeñar las demás actividades conexas que sean necesarias para lograr un total y adecuado cumplimiento de sus obligaciones, aunque no estén específicamente señaladas y que sean de la naturaleza del contrato.
18. Contar con los equipos y herramientas de trabajo necesarios para la cabal ejecución del objeto contractual, según aplique.

B. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDATARIO

1. Usar los espacios arrendados dándole el uso comercial propio de una Tienda.
2. Dar cumplimiento a las condiciones pactadas, los documentos precontractuales como estudio previo y oferta. En la etapa de alistamiento previo al inicio de la comercialización, debe entregar a la supervisión la lista de productos a comercializar el cual será aprobado por la respectiva supervisión, la lista entregada debe ser consecuente con la oferta presentada, cualquier ajuste a la relación inicialmente presentada de productos, deberá ser aprobada previamente por la supervisión del contrato.
3. Todas las actividades que implique activación de marcas, exhibiciones, entre otras deben ser previamente aprobadas por la supervisión; para ello, deberá presentar al supervisor en la etapa de alistamiento y en concordancia con la propuesta presentada la lista de actividades complementarias, cualquier ajuste o nuevas actividades a la relación inicialmente presentada, deberá ser aprobada previamente por la supervisión del contrato.
4. Cumplir con plena autonomía técnica y administrativa las obligaciones y objeto contractual.
5. Pagar al Jardín Botánico José Celestino Mutis el canon de arrendamiento, el cual deberá ser consignado en la Cuenta de Ahorros No. 0550001700043274 Jardín Botánico José Celestino Mutis, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mensualidad, teniendo en cuenta la consideración del primer pago señalada anteriormente.
6. Garantizar el servicio de internet dentro de la instalación, cuando lo requiera, a su cuenta y riesgo; este servicio no es prestado por el JBBJCM.
7. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Jardín Botánico José Celestino Mutis a través de sus representantes y/o supervisores, para constatar el estado y la conservación del espacio entregado en arrendamiento u otras circunstancias que sean de su interés.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

8. Analizar y responder los requerimientos que formule el Jardín Botánico José Celestino Mutis a través del supervisor del contrato.
9. Restituir los inmuebles al Jardín Botánico José Celestino Mutis a la terminación del contrato, en el mismo estado en que le fue entregado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
10. Restituir los bienes inventariados en el mismo estado que los recibió, a la finalización del contrato.
11. Los espacios a entregar en arrendamiento serán destinados única y exclusivamente para la prestación del servicio considerado en los documentos contractuales y oferta.
12. Para la firma del acta de inicio de actividades, el arrendatario y su equipo de trabajo debe recibir una capacitación de inducción sobre el sistema de gestión ambiental y el PIGA del JBBJCM.
13. Asumir y pagar los costos de la mano de obra requerida para la instalación y puesta en funcionamiento de la Tienda del CAV y Kiosco que se encuentra en la plazoleta principal, así como la requerida para el desarrollo de su actividad comercial, teniendo en cuenta las consideraciones realizadas en la oferta aprobada por el JBBJCM. El Jardín Botánico José Celestino Mutis no tendrá relación laboral ni contractual alguna con el personal empleado por Arrendatario, por lo que este mantendrá indemne al Jardín Botánico José Celestino Mutis de cualquier reclamación que pueda surgir.
14. En caso de requerir adecuaciones, reparaciones e instalaciones en el espacio donde se prestará el servicio, debe presentar a la supervisión la descripción de la obra con el presupuesto y contar con la aprobación previa del supervisor del contrato con apoyo de la Secretaría General – grupo de infraestructura. En caso de que se generen daños a las instalaciones del JBBJCM con ocasión de las adecuaciones y/o instalación y puesta en funcionamiento y/o durante la ejecución del presente contrato, este deberá ser reparado de inmediato y sus costos asumidos por parte del arrendatario.
15. Abstenerse de realizar intervenciones de carácter estructural o arquitectónico al inmueble dado en arrendamiento; en todo caso, los espacios asignados objeto del contrato, deberán devolverse en las mismas condiciones entregadas inicialmente.
16. Respetar y someterse a las reglas establecidas por el Jardín Botánico José Celestino Mutis tanto para el personal como el permiso de entrada y salida de materiales, equipos y/o productos y velar porque sus operarios, durante la etapa de instalación y/o puesta en funcionamiento den cumplimiento a las normas de seguridad industrial.
17. Entregar al supervisor la lista de trabajadores que realizarán la instalación y/o puesta en funcionamiento, así como de los que prestarán el servicio, indicando nombre completo, número de cédula de ciudadanía y teléfono de contacto. En caso de que se realicen reemplazos se debe dar aviso por escrito al supervisor del contrato, por lo menos dos (02) días antes del ingreso del nuevo trabajador, para la respectiva autorización del supervisor del contrato del Jardín Botánico José Celestino Mutis.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

18. El arrendatario no podrá ceder ni subarrendar parcial ni totalmente el espacio entregado por el arrendador.
19. Librar al JARDIN BOTANICO de toda perturbación originada en la ejecución del contrato.
20. Hacer buen uso de los elementos, espacios y equipos de le sean asignados para el desarrollo del contrato.
21. Dar cumplimiento a las normas de aseo, conservación, salubridad, disposición de residuos, utilización de agua y energía, así como los aportes a seguridad social, parafiscales y ARL del personal utilizado para ejecución de actividades.
22. Aportar las garantías contractuales, las cuales deberán permanecer vigentes durante la ejecución del contrato y el tiempo adicional pactado.
23. Cumplir las demás obligaciones que sean indispensables para el cumplimiento del objeto del

CLÁUSULA SÉPTIMA- PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO-

EL ARRENDATARIO se abstendrá de las siguientes conductas:

1. EL ARRENDATARIO no podrá dar al inmueble arrendado destinación diferente a la acordada en el presente contrato, salvo que el arrendador previamente y por escrito lo autorice.
2. Consumir o expender bebidas alcohólicas de acuerdo con lo establecido en el Decreto 825 de 2019, cigarrillos o cualquier sustancia estimulante o tóxica para el organismo
3. Ceder el presente contrato y/o los derechos económicos y de todo orden que éste origina.
4. Utilizar el espacio construido asignado, para la realización de actividades distintas a las contempladas en este contrato.
5. Almacenar sustancias nocivas para la salud y/o que pongan en riesgo la integridad de los usuarios del JBBJCM o del personal administrativo JBBJCM.
6. Utilizar algún tipo de publicidad, sin consentimiento ni aprobación de la entidad, reservándose ésta el derecho de publicidad en todas las áreas del espacio construido.
7. Utilizar espacios fuera del espacio arrendado.
8. Las demás contenidas en el contrato y sus modificaciones.

CLÁUSULA OCTAVA- OBLIGACIONES DEL JARDIN BOTANICO-

1. Hacer entrega real y material del espacio arrendado, después de perfeccionado el presente contrato, mediante acta de inventario suscrita por supervisor y contratista.
2. Permitir el uso y goce pacífico del espacio arrendado.
3. Exigir al ARRENDATARIO la ejecución idónea del objeto del contrato bajo las condiciones y características técnicas previstas.
4. Suscribir a través del supervisor el acta de inicio con inventario.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

5. Aprobar la garantía única que en debida forma constituya el CONTRATISTA.
6. Viabilizar, aprobar y hacer seguimiento a las mejoras que se autoricen al arrendatario.
7. Liquidar el contrato de acuerdo a los lineamientos de la Oficina Jurídica.

CLÁUSULA OCTAVA. - LUGAR DE EJECUCIÓN- La ejecución de las obligaciones se desarrollará en las instalaciones del Jardín Botánico José Celestino Mutis, Bogotá D.C. El espacio a otorgar en calidad de arrendamiento comprende un espacio de 18.7 mts2 en el CAV y el kiosco de madera ubicado en la plazoleta principal.

CLÁUSULA NOVENA. – GARANTIAS–. En atención a lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 1150 de 2007, los contratistas prestarán garantía única para el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, así mismo de conformidad con el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, el contratista podrá otorgar, como mecanismo de cobertura del riesgo cualquiera de las siguientes garantías: a. Contrato de seguro contenido en una póliza. b. Patrimonio autónomo. c. Garantía bancaria.

Por lo anterior, el contratista deberá constituir garantía de cumplimiento y de responsabilidad civil extracontractual (cuando aplique) con los amparos, porcentajes y vigencias que a continuación se discriminan, a favor del JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS - NIT 860.030.197-0.

La garantía constituida deberá amparar:

CUMPLIMIENTO

AMPARO	PORCENTAJE	VIGENCIA AMPARO
Cumplimiento del Contrato	10% del valor del contrato	Plazo del contrato y 6 meses más
Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5% del valor del contrato	Plazo del contrato y 3 años más.
Calidad del servicio	10% del valor del contrato	Plazo del contrato y 6 meses más

AMPARO	PORCENTAJE	VIGENCIA AMPARO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

Responsabilidad civil extracontractual	Doscientos (200) SMMLV	Plazo del contrato

EL CONTRATISTA se obliga a ampliar, modificar o prorrogar la garantía única de cumplimiento, en el evento que se aumente el valor del contrato o se prorrogue o suspenda su vigencia y hasta la liquidación del mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993.

RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL.

La cual protegerá a la entidad estatal de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones del contratista; también deberá cubrir los eventuales perjuicios ocasionados por reclamaciones derivadas de terceros que surjan de las actuaciones, hechos u omisiones de los subcontratistas autorizados o en su defecto, que acredite que el subcontratista cuenta con un seguro propio con el mismo objeto, cuyos beneficiarios sean la Entidad Estatal y los terceros afectados, en cuantía equivalente a doscientos (200) SMLMV y con vigencia por el termino de ejecución del contrato, contados a partir de la expedición de la garantía de cumplimiento.

NOTA 1. La garantía única debe ser aprobada por la Entidad, como requisito para la ejecución e iniciación del contrato. El contratista quedará obligado a efectuar las correcciones a que haya lugar, dentro del día hábil siguiente al requerimiento por la Entidad en tal sentido.
NOTA 2. En caso de que el contrato se adicione, prorrogue, suspenda o en cualquier otro evento en que fuere necesario, el CONTRATISTA se obliga a ampliar las garantías de acuerdo con las normas vigentes.

NOTA 3. El contratista podrá constituir cualquier garantía contemplada en el artículo 7° de la Ley 1150 de 2007 y en el Decreto 1082 de 2015 con el objeto de cubrir los amparos previamente determinados.

CLÁUSULA DÉCIMA - ESPECIFICACIONES TÉCNICAS-

a. El arrendatario realizará la venta a precios competitivos, de elementos, entre los cuales podrá ofrecer: ilustraciones, papelería, material educativo, guías de campo, kits de huerta, accesorios sostenibles, tote bags, morrales, libretas, ropa, termos reutilizables, prendas con ilustraciones y colecciones, souvenirs, artesanías y recuerdos entre otros, diferentes a alimentos y bebidas.

PARAGRAFO. En el evento que el arrendatario decida utilizar el signo distintivo y/o el nombre del JBBJCM en sus productos, debe adelantar el trámite previsto en los procesos y procedimientos de la entidad para el efecto y obtener los correspondientes permisos.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

b) Podrá vender sus productos a través de través de e-commerce, para lo cual podrá mencionar el JBBJCM como ubicación de los productos.
c) Los artículos a comercializar serán desarrollados bajo criterios de sostenibilidad y con la intención de fortalecer el aprendizaje y la apropiación del visitante.
d) El arrendatario es responsable de tener personal con idoneidad y en cantidad necesaria para atender el servicio en la Tienda y Kiosco, el cual estará debidamente uniformado, carnetizado, y atenderá las normas de seguridad y salud en el trabajo establecidas por la entidad.
e) El arrendatario, debe acogerse a los protocolos definidos para por el JBBJCM, en torno a emergencias, evacuaciones, etc. De igual forma debe colaborar en lo que le compete para lograr la integralidad de las acciones de seguridad que se tomen en dentro del JBBJCM.
f) El Arrendatario, empleará para el desarrollo del contrato, sus propios instrumentos, maquinaria, equipos, herramientas y trabajadores calificados. Por lo tanto, el cuidado, aseguramiento y mantenimiento de los mismos, será responsabilidad exclusiva del arrendatario.
g) Para el caso del Kiosco que se encuentra en la plazoleta principal el CONTRATISTA, asume el mantenimiento correctivo y preventivo del mismo.
h) Todos los equipos y medios utilizados deben cumplir con las normas y especificaciones técnicas de diseño y resistencia vigentes o aquellas que apliquen.
i) Dotar a sus trabajadores y exigir que utilicen permanentemente los elementos de protección personal y ropa adecuados durante la etapa de alistamiento, así como en la etapa de operación.
j) El Arrendatario es responsable del aseo en el espacio arrendado, para esto debe llevar registro que evidencien la limpieza diaria de acuerdo con las normas legales vigentes.
k) El contratista será responsable por el cuidado del espacio físico objeto del presente contrato de arrendamiento, conservando el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso y goce legítimo.

l) Medios de pago: El Arrendatario, debe contar con dispositivos que permitan el pago en efectivo, transferencia u otras modalidades de pago electrónico.
m) Para prestar el servicio debe utilizar empaques en material biodegradable, preferiblemente de material reciclado (no plásticos).
n) Prestar el servicio:
n1De lunes a domingo, respetando los horarios establecidos por el Jardín Botánico.
n2. Apoyar, los eventos estratégicos, educativos y culturales organizados por el Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis en ejercicio de los proyectos misionales. Así como en las noches y fines de semana de acuerdo con las actividades y programas que se desarrollen en la Entidad.
o) Las bolsas para la recolección de residuos deberán ser biodegradables y acorde a lo establecido por el actual código de colores.
p) Todo el material informativo que vaya a ser entregado a visitantes y que enuncie el nombre del JBBJCM o haga referencia al mismo debe regirse por los parámetros de

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

imagen corporativa establecidos por el JBBJCM, incluido la señalética. Los formatos y diseños de material impreso y digital que se utilicen, deben ser aprobados previamente por el JBBJCM, según los lineamientos definidos para ello. El CONTRATISTA, debe participar en las capacitaciones y/o sensibilizaciones que se desarrollen en la Entidad frente a temas referentes a actividades de publicidad y mercadeo dentro de las instalaciones.

q) Los productos a comercializar deben cumplir con la normatividad vigente.
r) El arrendatario debe tramitar todos los permisos y autorizaciones necesarias para la operación del servicio y cumplir con las normas legales y reglamentarias, que le apliquen.
s) Autorregular ante la Secretaría Distrital de Salud (https://autorregulacion.saludcapital.gov.co/registrate) los permisos y autorizaciones, en caso de requerirse teniendo en cuenta los planes y programas exigidos por las normas vigentes.
t) El arrendatario deberá dar cumplimiento a las normas de salubridad, higiene y seguridad exigidas para esta clase de servicio.
u) El arrendatario debe cumplir con las normas del Plan Institucional de Gestión Ambiental -PIGA para el desecho de los residuos que se generen en desarrollo de la actividad comercial del arrendatario, para la cual deberá hacer las separaciones en la fuente correspondientes de material previa a su disposición. Para esto, el contratista debe acogerse a las siguientes disposiciones en materia ambiental:

i. El uso de plásticos de un solo uso dentro del Jardín Botánico de Bogotá se encuentra regulado por la resolución interna número 177 del 06 de Junio de 2023 "Por medio de la cual se adopta las estrategias para incentivar el uso sostenible y la reducción progresiva de los plásticos de un solo uso en el Jardín Botánico de Bogotá “José Celestino Mutis” y se dictan otras disposiciones”, la cual debe ser adoptada y cumplida por el contratista, limitando el uso y adquisición de plásticos de un solo uso, buscando así el uso de otros elementos sostenibles.
ii. De acuerdo con la “Resolución 2184 de 2019 por el cual se modifica la resolución 668 de 2016 sobre uso racional de bolsas plásticas y se adoptan otras disposiciones” y al DYP. PR.11. M.01 Plan de Gestión Integral de Residuos PGIR se establece: Residuo aprovechable (bolsa blanca), residuo no aprovechable (bolsa negra), residuo orgánico (en caneca verde sin bolsa), residuo peligroso (es deber del generador contar con un gestor autorizado).
iii. Aprovechable inorgánicos, serán entregados al operario del PIGA del JBBJCM en los horarios establecidos y de conformidad con los lineamientos definidos por el PIGA.
iv. Aprovechables orgánicos, se aceptan cáscaras de huevo y frutas, cuncho de café para ser gestionados por el JBBJCM, los demás deberán ser gestionados por el CONTRATISTA.
v. El CONTRATISTA, debe participar en las capacitaciones y/o sensibilizaciones que se desarrollen en la Entidad frente al manejo adecuado de los residuos y el uso eficiente de agua y energía.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

vi. El CONTRATISTA, debe implementar los lineamientos y/o actividades que desde la Entidad se le designe enfocadas en ellos programas de uso y ahorro eficiente de agua y energía.

vii. El CONTRATISTA, debe implementar los lineamientos y/o actividades que desde la Entidad se le designe enfocadas en ellos programas de uso y ahorro eficiente de agua y energía.

- ✓ El Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis hará recepción de los residuos potencialmente aprovechables en el centro de acopio ubicado en Casa Vieja. Frecuencia de recolección diaria de 6:30 am – 9:00 am y 3:00 pm (horario extraordinario)
- ✓ Realizar separación en la fuente en bolsa blanca por tipo de residuo.
- ✓ En caso de evento o saturación de puntos ecológicos contar con programación anticipada.
- ✓ Se consideran residuos aprovechables (Cartón, plástico flexible, plástico rígido, metales o aluminio, tetra pack, poliboard, archivo)

(viii) El Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis hará recepción de residuos NO aprovechables para destinar en el centro de acopio ubicado en Casa Vieja teniendo en cuenta las siguientes recomendaciones:

✓ Se debe utilizar bolsas negras para los residuos no aprovechables

✓ Únicamente depositar en bolsas negras los siguientes residuos (Empaques de comida, chicle, restos de barrido, resto de comida, envases desechables)

✓ En caso de saturación se debe programar recolección con el equipo PIGA de la Oficina Asesora de Planeación (lunes, miércoles o viernes)

(ix) En el evento que el arrendatario o su personal realice consumo personal de alimentos, el Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis hará uso de los residuos Orgánicos en la zona de aprovechamiento de acuerdo con las siguientes características:
Las cáscaras de huevos y hortalizas se reciben frescos se reciben para manejo en el área de aprovechamiento.

✓ No se recibirá ningún tipo de cítrico (Cáscaras de limón, naranja, etc.)

✓ No se reciben lácteos, compuestos de sales y cárnicos

✓ No se reciben huesos o espinas

✓ No se reciben servilletas

✓ Se debe contar con caneca para almacenar los residuos de café para entrega a la Entidad los cuales serán manejados en el área de aprovechamiento.

✓ En caso de que no sea susceptible de aprovechamiento se deberá disponer en bolsa negra como residuo no aprovechable y estar sujeto a la ruta del DYP. PR.11. M.01 Plan de Gestión Integral de Residuos PGIR.

Cualquier modificación o cambio en los horarios será informado al CONTRATISTA, para lo

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

pertinente.

V. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al respecto, se afirma que sin consideración al tipo de contrato o la modalidad de contratación usada, se debe cumplir a cabalidad el Estatuto Tributario, las normas que lo adicionen, modifiquen o lo deroguen. En efecto, es importante resaltar que actualmente tanto para los contratos de arrendamiento, cuyo pago se pacta en dinero, como para los contratos que conceden el uso de espacios con pago pactado en especie, contablemente deben ser soportados con factura o documento equivalente, discriminando el valor del IVA a la tarifa general que, de acorde con el artículo 468 del Estatuto Tributario modificado por el artículo 184 de la ley 1819 de 2019, es del diecinueve por ciento (19%).

De acuerdo con lo anterior, toda persona natural o jurídica que preste el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia, salvo en los casos exceptuados por el numeral 15 del artículo 476 del Estatuto Tributario, esto es, el servicio de arrendamiento de inmuebles para vivienda y el arrendamiento de espacios para exposiciones y muestras artesanales nacionales, incluidos los eventos artísticos y culturales, *son responsables del IVA.*

Si bien el Jardín Botánico dentro de su objeto no prevé el desarrollo de actividades económicas con fines de lucro; al suscribir contratos de arrendamiento de inmuebles está prestando un servicio gravado con el impuesto a las ventas y, por lo tanto, da lugar al nacimiento de la obligación tributaria.

El contratista debe participar en el comité de operación que se instaure para resolver temas operativos, o llegar a acuerdos que pueden generar un ajuste o no al contrato, el propósito es tener una herramienta dinámica que permita gestionar el contrato en el marco de las normas que apliquen, considerando la convivencia adecuada dentro de la operación del CAV y demás prestadores de servicios que contrate el JBBJCM.

El contratista debe tener un medio para que las personas que accedan a su servicio puedan realizar las respectivas quejas, peticiones y sugerencias; el contratista debe presentar un informe al supervisor con la periodicidad que el JBBJCM establezca, donde se reseñe las quejas,

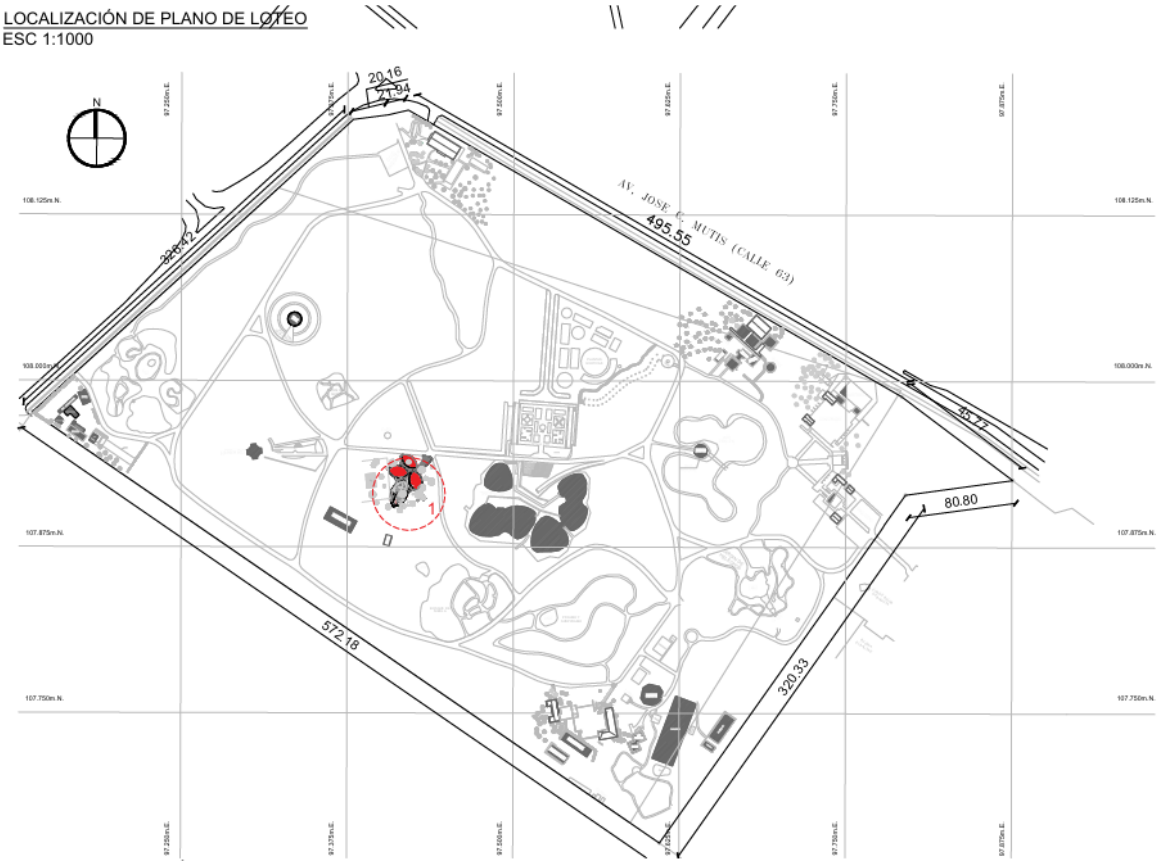
El contratista debe tener un medio para que las personas que accedan a su servicio puedan realizar las respectivas quejas, peticiones y sugerencias; el contratista debe presentar un informe al supervisor con la periodicidad que el JBBJCM establezca, donde se reseñe las quejas, peticiones y sugerencias. Las quejas, peticiones y sugerencias deben analizarse teniendo en cuenta las causas, involucrando a las personas que tienen que ver con ella y proponiendo acciones correctivas y/o preventivas para solucionar los inconvenientes presentados.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

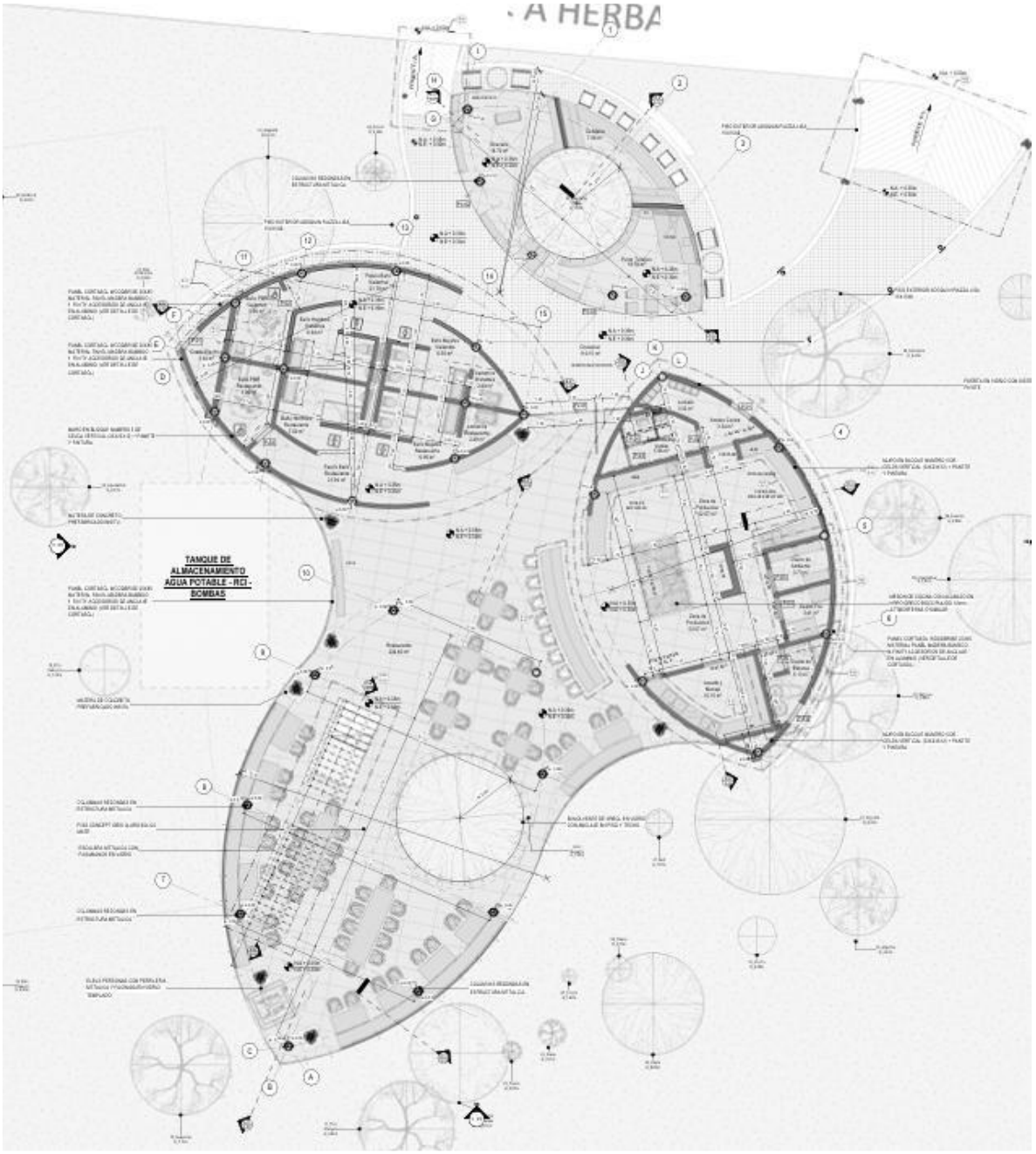
La totalidad de las inversiones requeridas para la operación de los servicios antes citados deberá realizarlas el contratista.

Descripción del espacio a arrendar: El Centro de Atención al Visitante - CAV cuenta con tres espacios estimados y definidos para la prestación de servicios a visitantes del Jardín Botánico de Bogotá: 1. Un espacio identificado como Restaurante. 2. Una barra de alimentos y bebidas o barra de café**. 3. Una tienda para la venta de souvenirs, artesanías y recuerdos.**

El presente arrendamiento será sobre el espacio denominado Tienda del CAV y el Kiosco de la plazoleta principal



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL



En el kiosco funcionará como una extensión oficial de la tienda de souvenirs y se podrán desarrollar actividades complementarias que fortalecen la experiencia del visitante, tales como exhibiciones temáticas, activaciones de marca y la ampliación de la visibilidad institucional en un punto estratégico del recorrido. El kiosco se podrá implementar como un

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

espacio experiencial donde los visitantes podrán encontrar souvenirs y tomarse fotografías con fondos alusivos al Jardín Botánico, diseñados específicamente para destacar sus colecciones vivas y sus paisajes emblemáticos. Debe conservar armonía con la estructura y presentación de la Tienda de souvenirs.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. -RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO–.

_____

1 *"…además de que en el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública no existe norma alguna que autorice pactar prórrogas automáticas que favorezcan a un determinado contratista, resulta violatorio de los principios generales de libre concurrencia, de igualdad, de imparcialidad, de prevalencia del interés general y de transparencia que rigen todas las actuaciones contractuales de las entidades estatales, principios que se encuentran consignados positivamente tanto en la Constitución Política de 1991 - artículos 1, 2, 13, 209 - como en la Ley 80 de 1993 - artículos 24 y 25 -.".* Sentencia CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA SUBSECCION A C.P. HERNAN ANDRADE RINCON 26 de febrero de 2015; Rad. 30834.

2 CONCEPTO C 391 de 2023; Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente -. Bogotá D.C., 13 de noviembre de 2023.

Teniendo en cuenta que el arrendador es una entidad pública del orden distrital, el régimen jurídico aplicable al presente proceso y el contrato será el previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1882 de 2018) y sus decretos reglamentarios, especialmente el Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

"Contrato – Definición. El contrato es un "acto jurídico voluntario, una declaración de voluntad, que tiene por objeto establecer una relación jurídica entre dos personas, obligando a la una para con otra a determinada prestación". Se trata de un negocio jurídico en el sentido de que es el resultado de un acto dispositivo o de autorregulación de intereses de dos o más sujetos con efectos jurídicos para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas".

Contrato estatal – Definición. […] el artículo 1° de la Ley 80 de 1993 –Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en adelante EGCAP–, 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 ibidem 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". De acuerdo con lo anterior, para la definición de contrato estatal basta con que una de las entidades que enumera el artículo 2º de la Ley 80 de 1993 sea una de las partes, sin importar el extremo de la relación jurídico negocial que asuma..."3

Al respecto indica el Consejo de Estado:

"Nótese cómo, elemento esencial para calificar de estatal un contrato, es que haya sido celebrado por una entidad estatal, es decir, una entidad pública con capacidad legal para celebrarlo. Dicho de otro modo, no existen contratos estatales celebrados entre particulares,

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

ni siquiera cuando éstos han sido habilitados legalmente para el ejercicio de funciones públicas"4

Por tanto, se concluye con la Agencia CCE que, el contrato estatal es el acto jurídico creador de obligaciones en cuya celebración concurre una de las Entidades Estatales, independientemente de que se trate de contratos previstos o tipificados en el derecho privado, en disposiciones especiales o que sencillamente resulten del ejercicio de la autonomía de la voluntad, como sucede con los que se clasifican como atípicos e innominados –artículo 32 de la Ley 80–. Por lo tanto, la Ley 80 de 1993 adoptó un criterio eminentemente subjetivo u orgánico, esto es, en atención a la naturaleza de los sujetos u órganos que intervienen en la formación del vínculo contractual, para efectos de determinar que los contratos podrán catalogarse como estatales únicamente en cuanto en uno de sus extremos, al menos, se encuentre una Entidad Estatal.5

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. — MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU JUSTIFICACIÓN. –.

_____

id

4 Consejo de Estado. Sección Tercera. Sentencia del 4 de abril de 2002, M.P. Alier E. Hernández Enríquez. Rad. 1999-0290-01 (17.244).

5 CONSEJO DE ESTADO. Sección Tercera, Auto del 30 de enero de 2008. Rad. 32.867, M.P. Mauricio Fajardo Gómez.

La modalidad de contratación corresponde a la contratación directa, prevista en el artículo 2 numeral 4 literal i de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con la Subsección 4 de la Sección 1 del Decreto 1082 de 2015, con base en la siguiente causal:

Literal b Contratación empréstitos
Literal c Contratos interadministrativos
Literal e Los contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas
Literal f Los contratos de encargo fiduciario.
Literal g Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado
Literal i El arrendamiento o adquisición de inmuebles
Art. 2.2.1.2.1.4.8 Desarrollo de actividades científicas

El literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En desarrollo de lo preceptuado, en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, se establece 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.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

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 cumplimiento de estas condiciones normativas, la entidad adelantó el Análisis del Sector, mediante el cual se determinaron las condiciones del mercado, analizando y comparando la contratación anterior de la entidad con los incrementos de ley, así como la contratación realizada por otras entidades públicas, con el cual se estructuró el canon.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. – SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO. –. De acuerdo con lo expuesto, en el artículo 2.2.1.2.3.1.1 del Decreto Nacional 1082 de 2015, en concordancia con el artículo 4 de la ley 1150 de 2007, se entienden como riesgos involucrados en la contratación: todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la posibilidad de alterar el equilibrio económico del proceso es decir, el riesgo es la posibilidad de que un peligro pueda llegar a materializarse dentro de un periodo determinado, así como la probabilidad de que un resultado no esperado ocurra.
La Entidad realiza la tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato ordenado por las normas ya mencionadas el cual tuvo en consideración adicionalmente lo dispuesto en Documento CONPES sobre Riesgo Previsible en el Marco de la Política de Contratación Pública expedido por el Consejo Nacional de Política Económica y Social del Departamento Nacional de Planeación y los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. VER ANEXO ANALISIS DE RIESGOS PREVISIBLES EN CONTRATACIÓN

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. –MULTAS–: En ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes, acuerdan que en caso de mora o retardo o incumplimiento parcial imputable al CONTRATISTA respecto de las obligaciones y/o actividades y/o prohibiciones propias del contrato, EL JARDIN BOTANICO JOSE CELESTINO MUTIS impondrá multas sucesivas diarias, de la siguiente manera: Por cada semana de retraso o mora en la ejecución de actividades o por el incumplimiento de las obligaciones o prohibiciones contractuales, equivalentes al uno por ciento (1%) del valor de doce (12) cánones mensuales de arrendamiento del contrato por cada día de mora, sin exceder el veinte por ciento (20%) del valor del contrato, incluyendo las adiciones presupuestales a que hubiese lugar.

PARAGRAFO I: Para efectos de las multas, el interventor o supervisor, según corresponda, verificará semanalmente el cronograma y/o cumplimiento de obligaciones generales y específicas, de acuerdo con los señalados en los documentos precontractuales, contractuales, manual de interventoría y supervisión vigente.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

PARAGRAFO II: El procedimiento para declarar el incumplimiento parcial y la consecuente imposición de multas será el vigente al momento en que se inicie el proceso administrativo sancionatorio a través del cual se pretenda hacer uso de esa facultad. Para obtener el pago de las multas que se impongan al **CONTRATISTA, EL JARDIN BOTANICO JOSE CELESTINO MUTIS** podrá descontar su valor de cualquier suma que le adeude o hacer efectiva la garantía única de cumplimiento.

PARAGRAFO III: En el evento que **EL CONTRATISTA** incumpla las obligaciones relacionadas con el pago de los aportes parafiscales y contribuciones al sistema de seguridad social integral, previa certificación de la mora mediante liquidación efectuada por la entidad administradora, se aplicarán las multas previstas en la presente clausula.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. – CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA–. En ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes, acuerdan que en caso de incumplimiento definitivo de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones a cargo del contratista, el JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS podrá declarar el incumplimiento del contrato y hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria, la cual se pacta a título de tasación anticipada de perjuicios por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor total de doce (12) cánones de arrendamiento y de forma proporcional al avance de las actividades conforme a lo previsto en el artículo 1596 del Código Civil. El pago del valor aquí pactado a título de cláusula penal pecuniaria se considerará como indemnización parcial y no total y definitiva de los perjuicios causados con el incumplimiento. En consecuencia, el JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS podrá reclamar el pago de los perjuicios que no alcancen a ser indemnizados con el valor de la cláusula penal.

PARÁGRAFO I: El procedimiento para declarar el incumplimiento definitivo y hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria será el vigente al momento en que se inicie el proceso administrativo sancionatorio a través del cual se pretenda hacer uso de esa facultad. Para obtener el pago de las multas que se impongan al CONTRATISTA, EL JARDÍN BOTANICO JOSÉ CELESTINO MUTIS realizará el correspondiente cobro administrativo y/o judicial que se requiera.

PARAGRAFO II: EL CONTRATISTA que no informe oportunamente al JARDIN BOTANICO JOSE CELESTINO MUTIS de cualquier inhabilidad que le sobrevenga, deberá pagar a la entidad el diez Por ciento (10%) de la Cláusula Penal Pecuniaria a título de pena. El cobro de la pena es compatible con la indemnización de perjuicios de acuerdo con lo previsto en el artículo 1600 del Código Civil.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA: –LIQUIDACIÓN–. Terminada la ejecución del contrato el supervisor procederá a proyectar su liquidación de mutuo acuerdo dentro de los seis (6) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato, y la remitirán a la Oficina Jurídica, vencido el plazo anterior se procederá conforme con lo ordenado por el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

Ley 0019 de 2012 y el artículo 11 de la ley 1150 de 2007, que le sean aplicables y las demás normas que las regulan, complementan y modifican.

CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA. – TERMINACIÓN UNILATERAL–. La entidad podrá terminar de manera unilateral el Contrato de Arrendamiento cuando:

- El arrendatario incurra en incumplimiento a las obligaciones pactadas, pues el incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato exija, dará lugar a la entidad a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados.

- El arrendatario incurra en conductas indebidas y/o prohibidas, dará derecho a la entidad a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, y a cobrar los perjuicios causados.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA –SOLICITUD DE TERMINACIÓN ANTICIPADA POR PARTE DEL ARRENDATARIO–. En desarrollo de la autonomía de la voluntad, las partes acuerdan que, en el evento de solicitud de terminación, en fecha anterior a la pactada, por parte del arrendatario, éste deberá estar a paz y salvo respecto de las obligaciones acordadas y adicionalmente cancelará a la entidad una multa equivalente al valor de tres (3) cánones mensuales de arrendamiento al momento de suscribir el Acta de Terminación anticipada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. –CONTROL Y VIGILANCIA–. La supervisión del contrato será ejercida por el SECRETARIO (A) GENERAL o quien haga sus veces, quien podrá asignar a un funcionario o contratista el apoyo en la Supervisión; o quien el Ordenador del Gasto Designe mediante comunicación escrita, la cual remitirá a la Oficina Jurídica.

El supervisor del contrato tendrá a cargo el cumplimiento de lo determinado en el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, es decir, en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que, sobre el cumplimiento del objeto del contrato, para lo cual cumplirá las siguientes actividades:

1. Suscribir con el Contratista el acta de inventario y entrega, así como el acta de inicio del contrato y remitirlas a la Oficina Jurídica dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su suscripción.

2. Suministrar al Contratista toda la información normativa y técnica disponible para la ejecución del contrato y brindar el apoyo administrativo y logístico necesario para el normal desarrollo de las actividades objeto del contrato.

3. Absolver todas las consultas elevadas por el contratista en relación con la ejecución del objeto del contrato, y hacer las observaciones que estime convenientes. Si durante la ejecución del contrato se presentan dudas o diferencias que no puedan ser resultas por

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

el Supervisor, este deberá consultarlas al ordenador del gasto para su consulta y decisión.

4. Exigir al contratista la información que considere necesaria para verificar la correcta ejecución de las actividades objeto del contrato y para ejercer de manera general el control y vigilancia sobre el mismo.

5. Exigir el cumplimiento del contrato en todas y cada una de sus partes, así como las especificidades pactadas y velar por que en su cumplimiento se cumplan los parámetros de calidad, eficiencia e idoneidad requeridos.

6. Verificar directamente que el contratista cumpla las condiciones de ejecución del contrato según los términos contractuales pactados, para lo cual el Supervisor tendrá la facultad de requerirlo por escrito, con el fin de que corrija el incumplimiento en el que éste incurriendo o pueda ocurrir a fin de prevenirlo.

7. Verificar mediante visitas o mediante el examen de las actividades, documentos y/o productos que el supervisor considere pertinentes, las condiciones de ejecución del contrato.

8. Verificar y dejar constancia del cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista con el Sistema de Seguridad Social Integral, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el artículo 23 de la Ley1150 de 2007, la Ley 1562 de 2012 y decretos reglamentarios. En caso contrario no podrá autorizar el respectivo pago.

9. Verificar y aprobar los informes periódicos que den cuenta de la ejecución del contrato, siendo de responsabilidad del supervisor que el recibo a satisfacción corresponda al objeto contratado, las actividades objeto de ejecución y los productos en las calidades y especificidades requeridas. El recibo a satisfacción o las observaciones al mismo deberá efectuarse por el supervisor en un término no mayor a tres (3) días hábiles contados a partir del recibo informe.

10. Informar por escrito a la Oficina Jurídica y a la Aseguradora que emitió la garantía de cumplimiento sobre cualquier demora e incumplimiento en las obligaciones del CONTRATISTA.

11. Solicitar la suspensión temporal de la ejecución del contrato por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, desde el día de ocurrencia de los hechos y justificando plenamente las circunstancias de tiempo, modo y lugar que originan los hechos de la suspensión, ante el ordenador del gasto y la Oficina Jurídica, mediante documento escrito, para que se proceda a efectuar el trámite contractual a que haya lugar. La suspensión del contrato no prorrogará en ningún caso el plazo de ejecución del contrato, sólo lo interrumpirá. Es responsabilidad del supervisor efectuar el seguimiento al trámite contractual de la suspensión.

12. Verificar que las garantías que amparan el cumplimiento total del contrato se encuentren

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. JBB-CTO-921-2026, SUSCRITO ENTRE EL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS Y MARIA PAULA HERNANDEZ CARRASCAL

vigentes y otorgadas en debida forma e informar al ordenador del gasto y a la Oficina Jurídica sobre los inconvenientes presentados. Es obligatorio para el supervisor verificar, previo al inicio de la ejecución del contrato, que se hayan cumplido los requisitos establecidos en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, para la ejecución del contrato, esto es la expedición del registro presupuestal y la aprobación de la garantía.

13. Verificar que el Contratista aporte la ampliación de las garantías cuando se celebren modificaciones, adiciones, prorrogas o suspensiones de contratos, dentro de los tres (3) días siguientes a su suscripción.

14. Presentar los informes que sobre la ejecución del contrato supervisado le sean requeridos.

15. Verificar que sean publicados en SECOP II los informes periódicos del contratista que den cuenta de la ejecución del contrato.6

16. Adoptar las medidas necesarias que conduzcan a evitar la paralización temporal o definitiva en la ejecución del contrato, circunstancias que deberá comunicar al ordenador del gasto.

17. Remitir toda la documentación que se produzca con ocasión de la ejecución del contrato a la Oficina Jurídica para que repose en el Expediente Contractual.

18. Las demás inherentes a la función de supervisión de conformidad con las normas vigentes y la naturaleza de la función.

PARAGRAFO. El supervisor hará seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales, mediante informes trimestrales en que se evidencie específicamente el cumplimiento por parte del ARRENDATARIO de las normas de aseo, conservación, salubridad y disposición de residuos, utilización de agua y energía, así como los aportes a seguridad social, parafiscales y ARL del personal utilizado para ejecución de actividades. Ante incumplimientos al respecto informará a la Oficina Jurídica para las acciones legales a que haya lugar.

ESTE DOCUMENTO HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO ELECTRÓNICO Y SE ENTIENDE ACEPTADO CON LA SUSCRIPCIÓN ELECTRÓNICA A TRAVÉS DEL PORTAL SECOP II

Elaboró: Cristian Camilo Márquez Carrillo – Abogado Oficina Jurídica
Revisó: Francisco José Guerrero Loaiza – Abogado Oficina Jurídica
Aprobó: Laura Paola Amaya Ibarra – Jefe Oficina Jurídica