CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. CO26000027 - AR DEL 2026

DIRECCION DE INMUEBLE	CARRERA 7 12B-58 PRIMER PISO ESPACIO 11 – ISLA CAFETERÍA
ARRENDADOR	**CAJA DE SUELDOS DE RETIRO POLICIA NACIONAL**
ARRENDATARIO	**COFEE PREMIUM SAS NIT 900.747.195-9**
REPRESENTANTE LEGAL	**MARCIA IBON CASTRILLÓN BEJARANO CC 1.072.189.645**
ÁREA TOTAL ARRENDADA	6.84 MT2
TÉRMINO	5 MESES
FECHA DE INICIO	01 DE AGOSTO DEL 2026
FECHA DE TERMINACION	31 DE DICIEMBRE DEL 2026
VALOR CANON MENSUAL	$ 420.100
VALOR I.V.A (19%) MENSUAL	$ 79.819
VALOR SERVICIOS PUBLICOS	$ 150.000
VALOR TOTAL CANON DE ARRENDAMIENTO + SERVICIOS	$ 649.919
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	$ 3.249.595

Entre la **CAJA DE SUELDOS DE RETIRO DE LA POLICÍA NACIONAL**, representada legalmente por el señor Mayor **RUBÉN DARIO MURCÍA DOMÍNGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.321.036, en calidad de Director General Encargado, nombrado mediante Decreto No. 0629 del 19 de junio de 2026 del Ministerio de Defensa y Acta de Posesión No. 0136-26 del 03 de julio del 2026, en ejercicio de las facultades conferidas por los Decretos 2343 de 1971, 2003 de 1984 y el Acuerdo 08 de 2001, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 Estatuto General de Contratación Estatal, Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, quien en adelante para los efectos del presente documento se denominará el **ARRENDADOR**, por una parte y por la otra, **COFFEE PREMIUM SAS ,** identificado con **NIT. 900.747.195-9,** representado legalmente por la señora **MARCIA IBON CASTRILLON BEJARANO,** identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.072.189.645,** quien en adelante se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento el cual se regirá por el clausulado que a continuación se conviene, previas las siguientes consideraciones:

1. Que el Director General Encargado de la Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional celebra el presente contrato con fundamento en las facultades conferidas por el artículo 11 de la Ley 80 de 1993.

2. Que el presente contrato se rige por las normas de derecho privado contenidas en el Código Civil, el Código de Comercio y demás normas concordantes, que regulan el arrendamiento de bienes de entidades públicas cuando no se deriven obligaciones de ejecución directa de recursos públicos.

3. Que, en consecuencia, el presente contrato de arrendamiento se regulará por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA 1. OBJETO. Arrendamiento De Áreas Físicas De La Caja De Sueldos De Retiro De La Policía Nacional (ESPACIO COMERCIAL- CAFETERIA).

CLÁUSULA 2. ALCANCE DEL OBJETO. Arrendamiento de espacio comercial de propiedad de la Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional, ubicados en la Carrera 7 No. 12B-58 primer piso, de la ciudad de Bogotá D.C: **Espacio 11-** isla para servicio de cafetería, con un área superficiaria de 6,84.

CLÁUSULA 3. VALOR TOTAL DEL CONTRATO. El valor del contrato será de **TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS ($3.249.595) M/CTE**, incluidos los costos del canon de arrendamiento, impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos y demás costos asociados a la ejecución del contrato.

Este valor ha sido determinado con base en la tabla de renta autorizada por la Entidad para la vigencia 2025–2026, e incorpora el ajuste correspondiente al Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con los lineamientos internos de actualización de cánones contractuales.

CLÁUSULA 4. FORMA DE PAGO. El ARRENDATARIO deberá pagar a la Entidad el canon de arrendamiento de manera mensual y anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, conforme a los siguientes valores:

CANON MENSUAL	IVA	CANON MENSUAL + IVA	servicios públicos	TOTAL CANON + Servicios	MESES	TOTAL CONTRATO
$420.100	$79.819	$499.919	$150.000	$649.919	5	$3.249.595

El valor del canon mensual será de **SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE PESOS ($649.919) M/CTE, incluido IVA y servicios públicos.** Dicho canon se consignará dentro de los cinco (5) primeros días calendario mes anticipado en la Cuenta de ahorros No. 220-07002990-5 de la entidad financiera banco POPULAR, Beneficiario: Código No 7.

El arrendatario asumirá el pago de los SERVICIOS PÚBLICOS de AGUA, ASEO y ENERGÍA, que genere el inmueble arrendado, por recobro a la Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional y será un valor fijo mensual de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ($150.000) M/C**, incluido en el canon de arrendamiento.

PARAGRAFO PRIMERO. La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del canon de arrendamiento con posterioridad a los primeros cinco (05) días calendario de cada periodo mensual, no se entenderá como modificación de la obligación que a cargo del ARRENDATARIO consagra la presente cláusula.

PARAGRAFO SEGUNDO. Después del plazo de ejecución del contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado conforme a los precios del mercado del sector.

PARAGRAFO TERCERO: Una vez se genere el incumplimiento en el pago del canon de Arrendamiento, se cobrará el interés de mora. Las condiciones de la forma de pago seguirán vigentes.

CLÁUSULA 5. PLAZO DE EJECUCION. El plazo para la ejecución del contrato será de cinco (5) meses, contados a partir del 01 de agosto de 2026 y hasta el 31 de diciembre de 2026, previa aprobación de la garantía que ampare el cumplimiento del contrato o, en su defecto, previo pago anticipado del valor total del contrato, de conformidad con lo establecido en las condiciones contractuales.

CLÁUSULA 6. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE. El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para el funcionamiento de las actividades propias de la **ISLA CAFETERIA.**

CLÁUSULA 7. ESTADO DEL INMUEBLE. EL ARRENDATARIO declara que, a la fecha de suscripción del presente contrato, ha recibido el inmueble en condiciones adecuadas para el uso convenido, y a satisfacción. En consecuencia, se obliga a devolverlo en similares condiciones al momento de su entrega, salvo el deterioro natural por el uso legítimo y ordinario.

PARÁGRAFO. El aseo general, mantenimiento preventivo y correctivo del espacio arrendado y del equipo que se instala en dicha área, será responsabilidad del **ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA 8. MODIFICACIONES, ADECUACIONES Y REPARACIONES. Todas las actividades que se ejecuten para el mejoramiento y/o mantenimiento del inmueble se deben desarrollar en cumplimiento a la normativa de seguridad y salud en el trabajo vigente en el país y/o la establecida por el arrendador asimismo corresponderá al **ARRENDATARIO** efectuar la adecuación del área arrendada a sus propias necesidades y por su cuenta y riesgo, realizando para el efecto todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas, de mampostería y acabados etc., tales labores deberán cumplirse en forma técnica y segura, sin afectar la fachada, las instalaciones, ductos y servicios de uso común del inmueble ni su estructura y realizarse con sujeción a las reglas que establezca la administración del edificio en cuanto a horarios, transporte de materiales, controles de personal y equipos, etc. En todo caso, previamente a la realización de las obras de modificación o adecuación, el **ARRENDATARIO** suministrará al **ARRENDADOR** un plano de las modificaciones o adecuaciones del área y una descripción de estas, pudiendo el **ARRENDADOR** objetar aquellas que a su juicio vulneren la estructura del inmueble, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de entrega de los mencionados documentos. El transcurso de dicho término sin que el **ARRENDADOR** objete las modificaciones se entenderá como aprobación tácita de las mismas.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **ARRENDATARIO** se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al espacio sin permiso previo y escrito del **ARRENDADOR**. Las mejoras al espacio serán del propietario del espacio y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al **ARRENDATARIO** por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el **ARRENDADOR** lo exija por escrito, a lo que el **ARRENDATARIO** accederá inmediatamente y a su costa, dejando el espacio en el mismo buen estado en que lo recibió del **ARRENDADOR**, en todo caso, el **ARRENDATARIO** estará obligado a dar cumplimiento a las disposiciones de los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cuando el **ARRENDADOR** objete las modificaciones, el **ARRENDATARIO** no podrá llevarlas a cabo hasta que obtenga en forma previa y expresa la autorización del **ARRENDADOR**.

PARÁGRAFO TERCERO. Cuando las modificaciones o adecuaciones impliquen que el **ARRENDATARIO** deba desmontar elementos que forman parte del inventario o de la edificación de **CASUR**, el **ARRENDATARIO** se obliga a entregarlos al **ARRENDADOR**.

PARÁGRAFO CUARTO. EL ARRENDATARIO será plenamente responsable ante el **ARRENDADOR** por los daños y perjuicios que la realización de las modificaciones, adecuaciones y reparaciones pueda causarle al espacio, a las personas o a los bienes y servicios ubicados en el edificio o en sus alrededores que puedan resultar afectados.

CLÁUSULA 9. AVISOS. El ARRENDATARIO podrá colocar avisos sometiendo el diseño y proyecto a consideración del ARRENDADOR. Estos deberán cumplir con la normatividad que regule la materia y autorización por parte de la autoridad competente.

CLÁUSULA 10. SERVICIOS PUBLICOS. El arrendatario asumirá en su totalidad, el pago de los **SERVICIOS PÚBLICOS de AGUA, ASEO y ENERGÍA**, el valor será de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ($150.000) M/C,** suma fija incluida en el canon de arrendamiento mensual por recobro de servicios públicos.

PARAGRAFO PRIMERO. La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del canon de arrendamiento con posterioridad a los primeros cinco (05) días calendario de cada periodo mensual, no se entenderá como modificación de la obligación que a cargo del ARRENDATARIO consagra la presente cláusula.

PARAGRAFO SEGUNDO. Después del plazo de ejecución del contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado conforme a los precios del mercado del sector.

PARAGRAFO TERCERO. Una vez se genere el incumplimiento en el pago del canon de Arrendamiento, se cobrará el interés de mora. Las condiciones de la forma de pago seguirán vigentes.

CLÁUSULA 11. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Fuera de las establecidas por la Ley para este Contrato las partes se obligan a las siguientes:

11.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

1. Recibir y Restituir el bien inmueble objeto de este contrato en buenas condiciones, mediante acta suscrita por las partes y en las fechas establecidas.

2. Pagar los cánones mensuales de arrendamiento en forma anticipada, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, conforme a lo estipulado en el contrato, y remitir el respectivo soporte de pago al Supervisor del contrato o al correo institucional **sostenibilidad@casur.gov.co**.

3. Cumplir con la normatividad sanitaria y de manipulación de alimentos vigente, así como con las disposiciones expedidas por las autoridades competentes.

4. Garantizar la limpieza y desinfección diaria del área arrendada, equipos y utensilios utilizados en la prestación del servicio de cafetería.

5. Realizar una adecuada gestión de los residuos sólidos generados con ocasión de su actividad, de conformidad con la normatividad ambiental vigente y con los lineamientos del Sistema de Gestión Ambiental de la Entidad, incluyendo la separación en la fuente y el uso del centro de acopio.

6. Asegurar que el personal a su cargo cuente con uniforme completo y adecuado, que incluya gorra o redecilla y delantal, garantizando su correcta presentación.

7. Ofrecer productos de calidad a precios competitivos y preferenciales.

8. Toda adecuación, mejora o reparación deberá estar previamente autorizada por el ARRENDADOR, en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble, en consecuencia, el ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al ARRENDATARIO. Si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió, si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva.

9. Abstenerse de instalar publicidad exterior sin autorización previa y escrita del ARRENDADOR, cumplir con la normatividad aplicable y no instalar publicidad en áreas comunes ni aquella que obstaculice la libre circulación de personas.

10. EL ARRENDADOR prohíbe expresa y terminantemente AL ARRENDATARIO dar al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b del parágrafo del artículo 3 del Decreto 180 de 1.998 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1.986 y en consecuencia EL ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines.

11. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar ni permitir que se guarde en el inmueble sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él o de la comunidad y en caso de que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infectocontagiosa, serán del ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que indago sobre el uso del suelo permitido en el inmueble materia de este contrato, ante las autoridades respectivas (Planeación Municipal, Secretaria de Gobierno Municipal, curadurías y demás entes reguladores), y en tal sentido libera de tal responsabilidad al ARRENDADOR, Si surgieren problemas en el cumplimiento de las normas que regulan el funcionamiento de establecimientos de comercio, no pudiendo EL ARRENDATARIO dar por terminado el contrato alegando el incumplimiento de esas normas.

12. El ARRENDATARIO deberá cumplir con los sistemas de gestión ambiental, seguridad y salud en el trabajo (SST) y seguridad de la información conforme la normatividad vigente en la materia.

13. Informar con quince (15) días calendario en caso de surtir alguna de las siguientes novedades: suspensión, cesión, prórroga del contrato o cualquier otra modificación del contrato, con el fin de adelantar los trámites administrativos pertinentes.

14. **Compromiso Ambiental:** El arrendatario de acuerdo con el desarrollo de su negocio, objeto social o actividad comercial, se compromete a realizar un manejo adecuado de sus residuos sólidos de acuerdo a lo contemplado en la normatividad ambiental establecida en el país, además deberá cumplir con las exigencias de separación en la fuente que el Sistema de Gestión

Ambiental de la Entidad establezca en cuanto al almacenamiento de los residuos en el centro de acopio.

15. EL ARRENDATARIO, se obliga a informar a la entidad la existencia de embargo judicial; así mismo aportar la orden judicial y el soporte de consignación del depósito judicial que emite el Banco.

16. Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo con su naturaleza y que sean concertadas entre las partes.

11.2 OBLIGACIONES GENERALES POR PARTE DEL ARRENDADOR.

1. Designar Designar un supervisor para la verificación, control y seguimiento de la ejecución del contrato.

2. Realizar la entrega correspondiente del inmueble al arrendatario.

3. Librar al arrendatario de toda turbación u obstaculización en el uso y goce del inmueble arrendado.

4. Recibir el pago del canon de arriendo por parte del arrendatario.

5. Permitirle al arrendatario el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato.

6. Aprobar la Garantía Única una vez presentada por el Contratista.

7. Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes.

CLÁUSULA 12. SUPERVISOR DEL CONTRATO. El supervisor del contrato estará a cargo del Coordinador (a) del Grupo de Sostenibilidad o quien haga sus veces o quien designe el Director de CASUR, el cual verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con las responsabilidades asignadas para el efecto en la Resolución 6575 de 2018 y demás leyes y normas que regulen la materia, quien a su vez contará con el apoyo de sus colaboradores para el desarrollo de esta actividad.

CLÁUSULA 13. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. A la terminación del plazo del contrato o por cualquier otra causa de terminación de este, **EL ARRENDATARIO** deberá restituir el área arrendada que le fue entregada, en las mismas condiciones en que lo recibió por parte del **ARRENDADOR**, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.

CLÁUSULA 14. CESIÓN. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente Contrato sin la previa autorización expresa y escrita del **ARRENDADOR**, pudiendo éste reservarse las razones para negar la autorización de la cesión.

CLÁUSULA 15. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Serán causales para dar por terminado el presente contrato las siguientes:

1. El vencimiento del término de duración de este, de conformidad con lo pactado en la **cláusula duración del contrato**, cuando cualquiera de las partes ha manifestado su intención por escrito, de no renovar la relación contractual.

2. El no pago o el simple retardo en el pago de uno o más cánones de arrendamiento o de las sumas correspondientes a servicios públicos de agua

(acueducto y alcantarillado) y energía de conformidad con lo previsto en las respectivas cláusulas; el pago extemporáneo ò por fuera del término pactado, no purga la mora y por lo mismo **EL ARRENDATARIO**, continua en estado de incumplimiento de sus obligaciones.

3. El incumplimiento, en cualquier tiempo, de cualquiera de las obligaciones que en el presente contrato adquiere **EL ARRENDATARIO**.

4. El abandono del inmueble por parte de **EL ARRENDATARIO**.

5. De común acuerdo entre las partes.

CLÁUSULA 16. ABANDONO. EL ARRENDATARIO autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de dos (2) meses o más, o en el caso de que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario y el arrendatario no comparezca a los llamados del Arrendador.

CLÁUSULA 17. INCUMPLIMIENTO. En caso de que EL ARRENDATARIO incurra en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones adquiridas en el presente contrato, se aplicara el procedimiento del artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, con el fin de no vulnerar el derecho al debido proceso.

CLÁUSULA 18. AUTORIZACIÓN. EL ARRENDATARIO autoriza expresa e irrevocablemente con la firma del presente Contrato al arrendador a consultar información del **ARRENDATARIO** que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

CLÁUSULA 19. RENUNCIA A REQUERIMIENTOS Y AL DERECHO DE RETENCIÓN. EL ARRENDATARIO, con la suscripción del presente contrato, renuncia de manera expresa y voluntaria a cualquier requerimiento previo para ser constituido en mora, en los términos de los artículos 1594 y 2007 del Código Civil, reconociendo que el incumplimiento de las obligaciones pactadas será suficiente para que el ARRENDADOR adopte las medidas contractuales y legales a que haya lugar, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial.

Así mismo, renuncia expresamente al derecho de retención sobre el inmueble arrendado, cualquiera sea el título o la causa que pretenda invocarse, obligándose a efectuar su entrega material en la fecha de terminación del contrato o cuando le sea requerido por el ARRENDADOR, sin alegar compensaciones, créditos, indemnizaciones o controversias pendientes.

CLÁUSULA 20. GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO. EL ARRENDATARIO El ARRENDATARIO deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, bien sea mediante la constitución de una Garantía Única de Cumplimiento o mediante el pago anticipado del valor total del contrato, de conformidad con las siguientes reglas:

a) **Garantía de Cumplimiento.** El ARRENDATARIO deberá constituir a favor de la Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional – CASUR una Garantía Única de Cumplimiento, expedida por una compañía de seguros o entidad bancaria legalmente autorizada y domiciliada en el país, la cual deberá ajustarse a las pólizas matrices aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Dicha garantía deberá amparar el cumplimiento del contrato por un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más, incluyendo sus prórrogas, si a ello hubiere lugar.

b) **Pago anticipado del contrato**. En el evento en que el ARRENDATARIO opte por realizar el pago anticipado del cien por ciento (100%) del valor total del contrato, no será exigible la constitución de la Garantía Única de Cumplimiento, por cuanto el riesgo de incumplimiento económico se entiende mitigado con el pago total anticipado del canon de arrendamiento pactado.

Parágrafo. La exoneración de la constitución de la garantía de cumplimiento aplicará únicamente mientras el ARRENDATARIO mantenga el pago anticipado de la totalidad del valor contractual. En caso de que dicha condición se modifique, el ARRENDATARIO deberá constituir la garantía de cumplimiento en los términos señalados en el literal a) del presente artículo, como requisito previo para la continuación de la ejecución contractual.

CLÁUSULA 21. PENAL PECUNIARIA. En caso de declaratoria de incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, este pagará al ARRENDADOR, a título de cláusula penal pecuniaria, una suma equivalente hasta al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato, cuando se trate de incumplimiento total, o de manera proporcional en caso de incumplimiento parcial, sin que en ningún caso supere dicho porcentaje.

La aplicación del porcentaje señalado se justifica como mecanismo de protección patrimonial del ARRENDADOR, especialmente en aquellos eventos en que el ARRENDATARIO haya optado por el pago anticipado del valor total del contrato y, en consecuencia, no haya constituido garantía de cumplimiento, sin perjuicio de las demás acciones contractuales y legales a que haya lugar.

CLÁUSULA 22. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD. El **ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por: a) Los daños y perjuicios que el **ARRENDATARIO**, o visitantes puedan sufrir por causas imputables a terceros o a otros arrendatarios del inmueble o a culpa leve del **ARRENDADOR**. b) Hurtos ni siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. c) Daños o choques generados al interior de las instalaciones.

CLÁUSULA 23. COMUNICACIÓN NUEVO CONTRATO: La Entidad podrá comunicar al **ARRENDATARIO**, con al menos dos (2) meses de antelación al vencimiento del presente contrato, su intención de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble. Esta manifestación no constituye obligación de renovación automática, y la suscripción del nuevo contrato estará sujeta a la aceptación expresa por parte del **ARRENDATARIO** y al cumplimiento de los requisitos legales y administrativos vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entidad previamente a la firma del contrato estipulará los nuevos términos y condiciones, tales como el valor del canon de arrendamiento, el cual se establecerá dependiendo el comportamiento de los precios de mercado, incremento por IPC proyectado y demás variables que se estimen pertinentes conforme a la Ley.

En caso que la Entidad no realice el preaviso dentro del plazo señalado, se entenderá que no tiene interés de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA 24. PROHIBICIONES. El ARRENDADOR declara expresa y terminantemente prohibido destinar el inmueble arrendado a cualquiera de las actividades contempladas en el literal b) del parágrafo del artículo 3º del Decreto 180 de 1988 y en el artículo 34 de la Ley 30 de 1986, relacionadas con el uso, almacenamiento, producción o comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, así como cualquier otro acto contrario a la ley.

En consecuencia, **EL ARRENDATARIO** se obliga a no utilizar el inmueble para actividades ilícitas de ningún tipo, ni a guardar, manipular o almacenar materiales inflamables, combustibles o peligrosos que puedan poner en riesgo la seguridad del inmueble o de las personas.

El incumplimiento de esta cláusula dará lugar a la terminación inmediata del contrato por causa imputable al **ARRENDATARIO**, sin perjuicio de que la entidad inicie las acciones legales correspondientes. En todo caso, el **ARRENDATARIO** será responsable por los daños y perjuicios causados, cuyo monto podrá ser estimado por CASUR con fundamento en lo dispuesto por el artículo 428 del Código General del Proceso – Ley 1564 de 2012.

CLÁUSULA 25. SUBARRIENDO. En ningún caso el **ARRENDATARIO** podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, sin la autorización expresa o tácita del **ARRENDADOR,** de conformidad con lo establecido para el efecto en el Artículo 523 del Código de Comercio. En el evento que esto suceda, el **ARRENDADOR** podrá dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del **ARRENDATARIO** y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del **ARRENDADOR**.

CLÁUSULA 26. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN. El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes intervinientes. No obstante, su ejecución estará condicionada a la presentación y aprobación de la garantía única exigida por el **ARRENDADOR**, conforme a las disposiciones contractuales y normativas vigentes.

CLÁUSULA 27. INDEMNIDAD. El **ARRENDATARIO** se obliga a indemnizar a el **ARRENDADOR** con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato. El **ARRENDATARIO** se obliga a mantener indemne a el **ARRENDADOR** de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que sean atribuibles al **ARRENDATARIO**. El **ARRENDATARIO** mantendrá indemne a el **ARRENDADOR**, por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el **ARRENDATARIO** asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato.

CLÁUSULA 28. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la Ley y la jurisprudencia colombiana.

CLÁUSULA 29. EXIGIBILIDAD Y MÉRITO EJECUTIVO. El **ARRENDATARIO** declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** el pago de (I) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el **ARRENDATARIO**, (II) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del **ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (III) las sumas causadas y no pagadas por el **ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del Inmueble, y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el **ARRENDATARIO**; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del **ARRENDATARIO** hecha por el **ARRENDADOR**, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el **ARRENDATARIO** con la presentación de los respectivos recibos de pago.

CLÁUSULA 30. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las controversias o diferencias que surjan entre el arrendatario y la Entidad Estatal (arrendador) con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, modificaciones o terminación del contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes haya comunicado por escrito a la otra la existencia de la controversia.

Si, la controversia no puede ser resuelta por acuerdo directo entre las partes, se resolverán mediante procedimiento conciliatorio que se surtirá de acuerdo a los lineamientos establecidos en la Ley 2220 de 2022, la cual se tramitará ante el Comité de Conciliación de la entidad, para la convocatoria a audiencia de conciliación ante la Procuraduría General de la Nación; en caso de no llegar a un acuerdo se deberá acudir a la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la manifestación escrita del conflicto, las partes se reunirán con el propósito de buscar una solución directa. Para ello, el **ARRENDADOR** fijará la fecha, hora y lugar de la reunión. En caso de lograrse un acuerdo, se levantará un acta donde consten los términos convenidos. Si el conflicto persiste, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes las partes escogerán conjuntamente el mecanismo idóneo para su solución, teniendo en cuenta la naturaleza y complejidad del asunto, con el fin de evitar dilaciones injustificadas que puedan afectar la ejecución del contrato.

CLÁUSULA 31. DOMICILIO. Las partes contratantes se someten expresamente a la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo y señalan como domicilio civil para todos los actos judiciales y extrajudiciales que emanen de este contrato, la de la ciudad de Bogotá D.C., sin embargo, se podrá acudir a mecanismos de solución directa, de las controversias nacidas de este contrato.

CLÁUSULA 32. NOTIFICACIONES. Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico.

NOTIFICACIONES FÍSICAS Y ELECTRÓNICAS	
ARRENDADOR	Carrera 7 No 12B-58, Torre A, piso 9 / Bogotá D.C sostenibilidad@casur.gov.co
ARRENDATARIO	Carrera 7 No 16-15 Sibaté-Cundinamarca 3107442360 Correo: cafepremiumsas@gmail.com

CLÁUSULA 33. CONFIDENCIALIDAD. Las partes se obligan a mantener la confidencialidad sobre toda información a la que tengan acceso con ocasión de la ejecución del presente contrato, siempre que dicha información esté sujeta a reserva legal, contractual o se haya calificado expresamente como confidencial por la parte que la suministra.

Para estos efectos, quien entregue información considerada reservada o confidencial deberá comunicarlo expresamente por escrito a la otra parte. Dicha información no podrá ser divulgada, reproducida, compartida ni utilizada para fines distintos a los contractuales, salvo autorización previa, expresa y por escrito de la parte titular de la misma, o salvo orden legal o judicial en contrario.

Esta obligación subsistirá incluso después de la terminación del contrato, y su incumplimiento podrá dar lugar a las acciones legales correspondientes.

CLÁUSULA 34. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato será objeto de liquidación en los términos establecidos en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, una vez finalizada su ejecución, ya sea por vencimiento del plazo, cumplimiento del objeto o terminación anticipada.

La liquidación se entenderá como el acto mediante el cual las partes evalúan y dejan constancia del cumplimiento recíproco de las obligaciones contractuales, incluyendo pagos, entregas, compensaciones, saldos y demás aspectos contractuales relevantes. Esta liquidación podrá hacerse de forma bilateral o unilateral, conforme a la normatividad vigente.

CLÁUSULA 35. INHABILIDADES. El ARRENDATARIO declara, bajo la gravedad de juramento, que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad contempladas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, ni en ninguna otra disposición legal que le impida contratar con entidades del Estado.

Para constancia, se firma en Bogotá el

EL ARRENDADOR,

Mayor RUBÉN DARIO MURCIA DOMÍNGUEZ
Director General (E) Caja de Sueldos de Retiro de la Policía Nacional

EL ARRENDATARIO,

MARCIA IBON CASTRILLON BEJARANO
Representante Legal
COFEE PREMIUM SAS

Elaboró.	Angela María Casallas Sierra	Aprobó. OFJUR	Claudia Chauta Rodríguez
Revisó. Coordinador	Victor Hugo Ruiz Cantor	Revisó. Subdirectora Administrativa (E)	Gloria Ximena Torres Torres