CONTRATO No. 040 DE 2026.

Nombre del ARRENDADOR:	GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.
NIT:	860.074.389–7
Domicilio del ARRENDADOR:	Carrera 16A No. 78–55 Piso 4 Bogotá – Colombia
Teléfono:	(57+) (333) 600 4000
Email:	directorcomercial@oikos-storage.com
Representante Legal	DANIEL GUERRA GRAU
Identificación del Rte. Legal.	C.C. No. 79.888.891 de Bogotá, D.C.

Nombre del ARRENDATARIO:	ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE CIUDADES CAPITALES – ASOCAPITALES
NIT:	900.638.550-3
Domicilio del ARRENDATARIO:	Carrera 9 # 80 – 45 Oficina 901
Teléfono:	(57+) (1+) 5557541
Correo de radicación factura electrónica	info@asocapitales.co
Representante Legal	Andrés Santamaría Garrido
Identificación del Rte. Legal.	C.C. No. 94.499.269 de Cali

Entre los suscritos, **Andrés Santamaría Garrido**, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.499.269 de Cali, actuando en calidad de Representante Legal y Director General de la **Asociación Colombiana de Ciudades Capitales — ASOCAPITALES**, entidad asociativa de derecho privado sin ánimo de lucro, identificada con NIT 900.638.550-3, quien para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, por una parte; y, por la otra, **Daniel Guerra Grau**, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.888.891 de Bogotá, D.C., quien, de conformidad con la Escritura Pública No. 236 del 21 de febrero de 2023 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá, D.C., actúa en nombre y representación del **GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.**, sociedad identificada con NIT 860.074.389-7, constituida mediante Escritura Pública No. 7045 del 20 de diciembre de 1979 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Bogotá, D.C., inscrita el 15 de febrero de 1980 bajo el número 81.520 del Libro IX, condición que consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, hemos convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble, previa la exposición de los siguientes:

CONSIDERANDOS

1. Que la ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE CIUDADES CAPITALES — ASOCAPITALES es una entidad asociativa de derecho privado, sin ánimo de lucro, constituida por las entidades territoriales correspondientes a las ciudades capitales del país, con personería jurídica propia y autonomía administrativa y financiera. Su régimen contractual se rige por las normas del derecho privado, en observancia de los principios de la función administrativa consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política, los principios de gestión fiscal del artículo 267 ibídem y los principios rectores de la contratación estatal contenidos en el artículo 23 de la

Ley 80 de 1993, conforme a la remisión que para los regímenes especiales realiza el artículo 13 de la misma ley.

2. Que EL ARRENDATARIO requiere disponer de un espacio físico debidamente acondicionado para el resguardo, custodia y conservación de bienes muebles, archivo inactivo, enseres y demás elementos institucionales que, por su volumen, no pueden ser almacenados en su sede administrativa.
3. Que la modalidad de selección aplicable a la presente contratación corresponde a la Contratación Directa, en virtud de la causal prevista en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, relativa al arrendamiento de bienes inmuebles, reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.
4. Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, EL ARRENDATARIO adelantó el análisis del mercado inmobiliario correspondiente y verificó las condiciones técnicas, de seguridad, de ubicación y de precio del inmueble objeto del presente contrato, concluyendo su idoneidad para los fines institucionales perseguidos. Dichos análisis y verificación constan en los Estudios Previos, el Análisis del Sector y el Análisis Comparativo del Mercado Inmobiliario que hacen parte integral del expediente contractual.
5. Que EL ARRENDATARIO expidió el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. D26-054 del 30 de junio de 2026, mediante el cual se garantiza el respaldo presupuestal necesario para la atención del compromiso económico derivado del presente contrato.
6. Que EL ARRENDADOR acredita la titularidad jurídica del inmueble objeto de arrendamiento, según consta en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1455053 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, así como su existencia y capacidad legal mediante el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, encontrándose en pleno ejercicio de sus derechos y libre de inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés para celebrar el presente negocio jurídico.
7. Que el presente contrato es de naturaleza civil-comercial y se ejecutará bajo las disposiciones del Título XXVI del Libro Cuarto del Código Civil (artículos 1973 y siguientes), y, en cuanto resulten aplicables, por las normas del Código de Comercio, sin perjuicio de la observancia de los principios de la contratación estatal aplicables al régimen institucional de EL ARRENDATARIO.
8. Que, en mérito de lo expuesto, las partes acuerdan celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble No. 040 de 2026, el cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Contratar el arrendamiento de dos (2) espacios cúbicos, denominados comercialmente "Mini-Bodegas", de veinte metros cúbicos (20 m^3) cada uno, para un área total de cuarenta metros cúbicos (40 m^3), con destino al resguardo, custodia y conservación de los bienes muebles, enseres, archivo inactivo y demás elementos institucionales de la **ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE CIUDADES CAPITALES — ASOCAPITALES**, conforme al inmueble dispuesto por el **GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.**

CLÁUSULA SEGUNDA. ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble objeto del presente contrato se encuentra ubicado en la **Carrera 20A No. 74-25 de la ciudad de Bogotá,**

DGG

D.C., e identificado con **Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1455053** expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. Sus linderos generales, especificaciones técnicas y descripción se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 1215 del 15 de abril de 1997, otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en el folio de matrícula antes citado, cuyo certificado de tradición y libertad se adjunta como anexo integral del presente contrato. El inmueble se entrega como cuerpo cierto y con todas sus anexidades, dependencias y usos conexos.

CLÁUSULA TERCERA. DESTINACIÓN: Los espacios cúbicos arrendados serán destinados exclusivamente al **uso y goce temporal** como bodega o depósito, para almacenar bienes muebles, enseres, mobiliario, archivo inactivo, equipos, repuestos y demás elementos de propiedad de **EL ARRENDATARIO**, siempre que su procedencia y naturaleza sean lícitas conforme a la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO. El inmueble no podrá destinarse para fines de vivienda, ni para el ejercicio de actos de comercio desde sus instalaciones, ni para uso distinto al expresamente pactado en la presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Queda expresamente prohibido depositar en los espacios arrendados materiales explosivos, combustibles, inflamables, oxidantes, corrosivos, tóxicos, sustancias químicas controladas, armas, municiones, narcóticos, alucinógenos o contrabando; animales vivos o muertos; alimentos perecederos o inadecuadamente empacados; sustancias de combustión espontánea o que al contacto con el agua emitan gases inflamables; desechos, basuras o materiales antihigiénicos; así como cualquier elemento que, por sus emanaciones o características, pueda poner en riesgo la integridad del inmueble, los bienes de otros arrendatarios o la seguridad del personal vinculado al complejo. La inobservancia de esta prohibición facultará a **EL ARRENDADOR** para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, previa comunicación escrita dirigida al supervisor del contrato y al correo electrónico registrado para notificaciones.

CLÁUSULA CUARTA. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato, que cubre el plazo de ejecución pactado, asciende a la suma de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($11.969.344),** incluido el Impuesto sobre las Ventas — IVA — y todos los demás costos, gastos, impuestos, tasas y contribuciones inherentes a la ejecución del contrato. El valor se discrimina así:

No.	Mes	Canon Mensual	IVA (19%)	Valor Total
1	Julio/2026	$1.257.284	$238.884	$1.496.168
2	Agosto/2026	$1.257.284	$238.884	$1.496.168
3	Septiembre/2026	$1.257.284	$238.884	$1.496.168
4	Octubre/2026	$1.257.284	$238.884	$1.496.168
5	Noviembre/2026	$1.257.284	$238.884	$1.496.168
6	Diciembre/2026	$1.257.284	$238.884	$1.496.168
7	Enero/2027	$1.257.284	$238.884	$1.496.168
8	Febrero/2027	$1.257.284	$238.884	$1.496.168
	TOTAL	**$10.058.272**	**$1.911.072**	**$11.969.344**

DGG

PARÁGRAFO PRIMERO. Cada parte será responsable del pago de los impuestos que las leyes le impongan. Todos los pagos efectuados por **EL ARRENDATARIO** estarán sujetos a las retenciones en la fuente que la ley determine y a las que hubiere lugar.
PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes no pactan valor alguno por concepto de cuotas ordinarias de administración, por no causarse.

PARÁGRAFO TERCERO. El valor pactado constituye un canon de arrendamiento por el uso y goce temporal del inmueble, y en ningún caso podrá ser interpretado como contraprestación por la ejecución de actividades personales o materiales por parte de **EL ARRENDADOR**.

CLÁUSULA QUINTA. FORMA DE PAGO: Las partes acuerdan que **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** el canon de arrendamiento de manera mensual vencida, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la factura electrónica correspondiente, debidamente expedida con el lleno de los requisitos previstos en el Estatuto Tributario y demás normas reglamentarias.

PARÁGRAFO PRIMERO. La factura electrónica será remitida por **EL ARRENDADOR** al correo electrónico de radicación registrado por **EL ARRENDATARIO** en la parte inicial del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El pago se entenderá efectuado en la fecha de consignación de los recursos en la cuenta bancaria a nombre de **EL ARRENDADOR**, informada con anterioridad mediante certificación bancaria. La modificación de dicha cuenta deberá comunicarse por escrito al supervisor del contrato y se acreditará con la certificación bancaria correspondiente, sin que requiera la suscripción de contrato adicional o modificatorio.

PARÁGRAFO TERCERO. En el evento en que **EL ARRENDATARIO** no efectúe el pago del canon en la fecha prevista, pagará a **EL ARRENDADOR** la siguiente tarifa adicional:

SI PAGA	TARIDA ADICIONAL
Entre el día 6 y 10 del mes	Ocho por ciento (8%) adicional del canon
Entre el día 11 en adelante	Veinte por ciento (20%) adicional del canon

PARÁGRAFO CUARTO. La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en la aceptación de pagos extemporáneos no constituirá modificación ni novación del Contrato de Arrendamiento, ni se entenderá como renuncia al ejercicio de los derechos derivados de la mora.

CLÁUSULA SEXTA. INDEXACIÓN DEL CANON: En caso de prórroga del plazo del contrato más allá de doce (12) meses contados desde la fecha de inicio, el canon mensual de arrendamiento podrá reajustarse anualmente, por una única vez por anualidad, en un porcentaje que **no podrá superar el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior**, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística — DANE. Cualquier reajuste se aplicará previo acuerdo escrito entre las partes y siempre que exista la respectiva disponibilidad presupuestal expedida por **EL ARRENDATARIO**.

dgg

CLÁUSULA SÉPTIMA. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: Para la atención del compromiso derivado de la presente contratación, **EL ARRENDATARIO** cuenta con el **Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. D26-054 del 30 de junio de 2026**, expedido por el área financiera competente.
CLÁUSULA OCTAVA. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del presente contrato será desde el **primero (1) de julio de 2026** hasta el **veintiocho (28) de febrero de 2027**, previa suscripción del Acta de Inicio y de la disposición física de las bodegas objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de prórroga, esta deberá constar por escrito mediante el correspondiente documento contractual, previa expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal y la modificación del Registro Presupuestal correspondiente.

CLÁUSULA NOVENA. LUGAR DE EJECUCIÓN: El presente contrato se ejecutará en el inmueble ubicado en la **Carrera 20A No. 74-25 de la ciudad de Bogotá, D.C.**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral señalados en la Cláusula Segunda del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Sin perjuicio de las demás obligaciones derivadas de la ley y la naturaleza del contrato, **EL ARRENDADOR** se obliga a:

1. Entregar a EL ARRENDATARIO los espacios cúbicos arrendados, como cuerpo cierto, en buen estado de servicio, conservación y aseo, en la fecha pactada para el inicio del contrato, y suscribir la respectiva Acta de Entrega con el inventario y registro fotográfico correspondiente.
2. Garantizar a EL ARRENDATARIO el uso, goce y disfrute pacífico del inmueble durante toda la vigencia del contrato, así como el saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios, conforme a los artículos 1988 y 1990 del Código Civil.
3. Realizar a su costa todas las reparaciones necesarias del inmueble, distintas de las reparaciones locativas, conforme al artículo 1985 del Código Civil, incluyendo las que provengan de fuerza mayor, caso fortuito, mala calidad del bien arrendado o deterioro natural por el paso del tiempo.
4. Adelantar los planes de mantenimiento, control de plagas y roedores del inmueble, informando previamente a EL ARRENDATARIO la fecha, hora y alcance de las intervenciones, con una antelación mínima de cuarenta y ocho (48) horas.
5. Mantener en buen estado de funcionamiento las áreas exteriores, comunes y de acceso al complejo donde se encuentran ubicadas las mini-bodegas, así como las instalaciones de seguridad, vigilancia y servicios conexos del mismo.
6. Permitir a EL ARRENDATARIO o a las personas expresamente autorizadas por este el acceso a los espacios arrendados, en los días y horarios establecidos para tal efecto, sin condicionamientos distintos a los expresamente pactados en el contrato.
7. Pagar oportunamente todos los impuestos, tasas y contribuciones que se generen por concepto de la propiedad del bien inmueble arrendado.
8. Adelantar las acciones tendientes a liberar a EL ARRENDATARIO de cualquier perturbación de hecho o de derecho que afecte el uso y goce del inmueble, una vez le sea notificada por escrito la existencia de tales hechos.
9. Informar oportunamente a EL ARRENDATARIO los datos completos de la cuenta bancaria en la que deberán efectuarse las consignaciones correspondientes al canon, adjuntando la respectiva certificación bancaria.

DGG

10. Expedir paz y salvo de salida a EL ARRENDATARIO al momento de la entrega formal de los espacios arrendados, una vez verificada la restitución del bien en las condiciones pactadas.
11. Abstenerse de cobrar prima alguna a EL ARRENDATARIO al momento de la restitución del inmueble.
12. Constituir a favor de EL ARRENDATARIO las pólizas a que se refiere la Cláusula Décima Octava del presente contrato.
13. Cumplir con sus obligaciones legales en materia de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, parafiscales y demás obligaciones laborales y tributarias frente a su personal vinculado, manteniendo indemne a EL ARRENDATARIO de cualquier reclamación derivada de las mismas.
14. Las demás establecidas en la ley o que resulten de la esencia y naturaleza del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Sin perjuicio de las demás obligaciones derivadas de la ley y la naturaleza del contrato, **EL ARRENDATARIO** se obliga a:

1. Recibir los espacios cúbicos arrendados, de conformidad con las especificaciones del presente contrato y el Acta de Entrega correspondiente.
2. Dar al inmueble el uso y la destinación señalados en la Cláusula Tercera del presente contrato, manteniéndolo en adecuadas condiciones de salubridad, aseo y conservación.
3. Cancelar a EL ARRENDADOR el valor de los cánones mensuales de arrendamiento en la forma, tiempo y condiciones estipuladas en la Cláusula Quinta del presente contrato.
4. Expedir el respectivo Registro Presupuestal y disponer de las apropiaciones presupuestales necesarias para el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato.
5. Asumir el pago de los servicios públicos domiciliarios efectivamente consumidos durante la vigencia del contrato, en los términos de la Cláusula Décima Cuarta del presente contrato.
6. Realizar las reparaciones locativas que se requieran como consecuencia del uso normal del inmueble, conforme al artículo 1998 del Código Civil.
7. Conservar el inmueble en el estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural derivado del uso legítimo.
8. Restituir el inmueble a EL ARRENDADOR a la terminación del contrato, en las condiciones previstas en la Cláusula Décima Séptima.
9. Reconocer a EL ARRENDADOR los intereses de mora previstos en la Cláusula Quinta del presente contrato.
10. Permitir el acceso de EL ARRENDADOR o de las personas que este designe a los espacios arrendados, previa notificación escrita con una antelación mínima de cuarenta y ocho (48) horas hábiles, para verificar el estado de conservación, atender emergencias o realizar labores de mantenimiento. En todos los casos, el acceso se efectuará en presencia del supervisor del contrato o de la persona que EL ARRENDATARIO designe para tal efecto.
11. Permitir el acceso a los espacios arrendados a las autoridades competentes cuando exista orden judicial, administrativa o requerimiento de fiscalía o autoridad de policía, informando inmediatamente al supervisor del contrato.
12. Colocar por su cuenta un sistema de cerramiento y seguridad en la puerta de ingreso a los espacios arrendados, desde el inicio del contrato, y retirarlo a la terminación del mismo. Las llaves o claves de acceso serán manejadas exclusivamente por EL ARRENDATARIO y por las personas que este designe formalmente.

DGG

13. Dar estricto cumplimiento a las normas urbanísticas, sanitarias y ambientales de carácter distrital, departamental o nacional aplicables al inmueble.
14. Abstenerse de subarrendar, ceder o transferir parcial o totalmente el contrato o el inmueble objeto del mismo, sin autorización previa, expresa y escrita de EL ARRENDADOR.
15. Las demás establecidas en la ley o que resulten de la esencia y naturaleza del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. PROHIBICIONES ESPECIALES PARA EL ARRENDATARIO: A **EL ARRENDATARIO** le está expresamente prohibido:

1. Subarrendar, parcial o totalmente, los espacios arrendados.
2. Hacerse sustituir por otras personas en la tenencia del inmueble, bien sea mediante cesión del contrato o por cualquier otro medio, sin previa autorización escrita de EL ARRENDADOR.
3. Cambiar parcial o totalmente la destinación y el uso del inmueble pactado en la Cláusula Tercera.
4. Efectuar mejoras, modificaciones o adecuaciones al inmueble sin previa autorización escrita de EL ARRENDADOR.
5. Realizar reparaciones necesarias sin previa autorización de EL ARRENDADOR, salvo en casos de urgencia manifiesta debidamente acreditada.
6. Descontar del pago del canon suma alguna por concepto de reparaciones, mejoras o cualquier otra circunstancia, sin previa autorización escrita.
7. Almacenar en los espacios arrendados los bienes y sustancias prohibidas en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Tercera del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Dirección Administrativa, Financiera y de Gestión Humana de ASOCAPITALES, o por la persona que el Director General designe para tal efecto mediante acto administrativo escrito. El supervisor tendrá las funciones, deberes y facultades establecidos en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, en lo pertinente, así como en el Manual de Contratación y el Manual de Supervisión vigentes en **EL ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS DEL INMUEBLE: Los servicios públicos domiciliarios efectivamente consumidos en los espacios cúbicos arrendados durante la vigencia del contrato, así como los costos de servicio de vigilancia, sistemas electrónicos de seguridad y demás gastos derivados de la actividad propia de **EL ARRENDATARIO**, estarán a cargo de este último, a partir de la fecha de entrega física del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los impuestos prediales, contribuciones, valorizaciones y demás gravámenes derivados de la propiedad del inmueble estarán a cargo exclusivo de **EL ARRENDADOR**, conforme al artículo 1979 del Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL ARRENDATARIO responderá por los perjuicios que se generen como consecuencia del retardo en el pago de los servicios públicos a su cargo y de las eventuales sanciones por violación de los reglamentos de prestación de los mismos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. ENTREGA DEL INMUEBLE: EL ARRENDADOR hará entrega material del inmueble a **EL ARRENDATARIO** en la fecha pactada para el inicio del contrato, mediante la

suscripción de la respectiva Acta de Entrega, en la que se dejará constancia detallada del estado de las bodegas, sus anexidades, los servicios conexos disponibles y el inventario inicial, con el respectivo registro fotográfico. Dicha Acta hará parte integral del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. REPARACIONES Y MEJORAS: EL ARRENDADOR tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble, de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil. **EL ARRENDATARIO** tendrá a su cargo las reparaciones locativas, conforme al artículo 1998 del Código Civil. **EL ARRENDATARIO** se abstendrá de ordenar o ejecutar mejoras, modificaciones o adecuaciones al inmueble sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**. En caso de mejoras autorizadas, **EL ARRENDATARIO** podrá retirarlas a la terminación del contrato, restituyendo el bien al estado en que lo recibió, salvo acuerdo expreso en contrario. **EL ARRENDADOR** tramitará y obtendrá, a su costa, los permisos, licencias y autorizaciones requeridos para la realización de las reparaciones a su cargo.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: A la terminación del presente contrato, por cualquier causa, **EL ARRENDATARIO** restituirá el inmueble a **EL ARRENDADOR** completamente desocupado y en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro natural derivado del uso legítimo. La restitución se formalizará mediante la suscripción del Acta de Restitución, en la que se dejará constancia del estado del bien y del cumplimiento de las obligaciones de las partes. **EL ARRENDADOR** expedirá el correspondiente paz y salvo de salida a favor de **EL ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. GARANTÍAS: Atendida la cuantía, modalidad de selección y naturaleza del presente contrato, y en aplicación del régimen de garantías establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 y concordantes del Decreto 1082 de 2015, **EL ARRENDADOR** no constituirá a favor de **EL ARRENDATARIO**, ningún tipo de garantía.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones derivadas del presente contrato, atribuible a cualquiera de las partes, la parte incumplida pagará a la otra, a título de cláusula penal pecuniaria, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, sin perjuicio del derecho de la parte cumplida a reclamar la indemnización plena de los perjuicios que excedan dicho monto. La presente cláusula penal se enmarca en lo previsto en los artículos 1592 y siguientes del Código Civil y en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

PARÁGRAFO. El valor de la cláusula penal y de las eventuales multas podrá ser descontado por **EL ARRENDATARIO** de las sumas que adeude a **EL ARRENDADOR**, previo agotamiento del procedimiento contractual de imposición que garantice el debido proceso y el derecho de defensa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. INDEMNIDAD: EL ARRENDADOR se obliga a mantener indemne a **EL ARRENDATARIO** frente a cualquier reclamación, demanda o requerimiento de terceros que se derive del incumplimiento de sus obligaciones contractuales, legales, laborales, parafiscales, tributarias, ambientales o de seguridad social. Esta obligación incluye los gastos judiciales, honorarios profesionales y demás costos en que **EL ARRENDATARIO** deba incurrir como consecuencia de tales reclamaciones.

DGG

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. EXCLUSIÓN DE VÍNCULO LABORAL Y RÉGIMEN DE APORTES: El presente es un contrato de arrendamiento de bien inmueble cuyo objeto se limita al uso y goce temporal del inmueble identificado en la Cláusula Segunda. En consecuencia, no genera, bajo ninguna circunstancia, relación o vínculo laboral entre las partes, ni respecto del personal vinculado a una y otra, ni implica subordinación, cumplimiento de horarios o ejecución de actividades personales por parte de EL ARRENDADOR, quien actúa con plena autonomía técnica, administrativa y financiera.

PARÁGRAFO. Las obligaciones de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, parafiscales y demás cargas laborales corresponden exclusivamente a **EL ARRENDADOR** respecto de su propio personal, conforme a su régimen como persona jurídica empleadora. Tales aportes no se calcularán sobre la base del canon de arrendamiento, por no tratarse de un contrato de prestación de servicios personales en los términos del artículo 23 del Estatuto Tributario, sino sobre las nóminas y obligaciones laborales propias de **EL ARRENDADOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES: EL ARRENDADOR declara, bajo la gravedad del juramento, que ni él ni su representante legal se encuentran incursos en alguna de las inhabilidades o incompatibilidades previstas en la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, la Ley 2014 de 2019 y demás normas concordantes y reglamentarias. Igualmente, manifiesta que no se encuentra en situación de conflicto de interés respecto del objeto contractual ni de **EL ARRENDATARIO**. La sobreviniencia de cualquier inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés deberá ser informada por escrito al supervisor del contrato dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su ocurrencia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. CESIÓN Y SUBARRIENDO: Ninguna de las partes podrá ceder, total o parcialmente, los derechos u obligaciones derivadas del presente contrato sin la autorización previa, expresa y escrita de la otra parte. Igualmente, queda prohibido a **EL ARRENDATARIO** subarrendar el inmueble o transferir su tenencia, total o parcialmente, sin autorización previa, expresa y escrita de **EL ARRENDADOR**. La autorización de cesión por parte de **EL ARRENDATARIO** a favor de **EL ARRENDADOR** se condicionará a la verificación de las calidades, idoneidad y ausencia de inhabilidades del cesionario, conforme al régimen aplicable a **EL ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: El plazo, el valor y las demás condiciones del presente contrato podrán ser modificados de común acuerdo entre las partes, mediante la suscripción del respectivo documento contractual, previa expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal cuando ello implique afectación económica adicional a cargo de **EL ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato terminará por las siguientes causales:

1. Por vencimiento del plazo de ejecución, sin que medie prórroga.
2. Por mutuo acuerdo de las partes, formalizado mediante documento escrito.

dgg

3. Por incumplimiento grave de las obligaciones a cargo de cualquiera de las partes, previo agotamiento del procedimiento contractual de incumplimiento.
4. Por la necesidad de adelantar reconstrucción o reparación del inmueble que impida su uso y goce normales, caso en el cual la terminación deberá notificarse por escrito con una antelación mínima de tres (3) meses.
5. Por el cambio en la destinación pactada del inmueble o su uso para fines ilícitos o contrarios a la ley.
6. Por la decisión unilateral de EL ARRENDATARIO fundamentada en razones de servicio o interés institucional, caso en el cual se notificará por escrito a EL ARRENDADOR con una antelación mínima de treinta (30) días calendario, sin que ello genere indemnización adicional al pago de los cánones causados hasta la fecha efectiva de restitución.
7. Por las demás causales previstas en la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. INCUMPLIMIENTO Y MORA: En el evento en que **EL ARRENDATARIO** incurra en mora superior a tres (3) cánones mensuales consecutivos, **EL ARRENDADOR** podrá, previo requerimiento escrito al supervisor del contrato y otorgamiento de un término razonable de treinta (30) días calendario para purgar la mora, solicitar la terminación del contrato y la restitución del inmueble por las vías judiciales o extrajudiciales que correspondan. Bajo ninguna circunstancia operará dación en pago automática, retención unilateral o enajenación de los bienes de propiedad de **EL ARRENDATARIO** depositados en los espacios arrendados, por tratarse de bienes afectos al cumplimiento de funciones públicas y al patrimonio institucional. Cualquier controversia sobre la tenencia de los bienes se resolverá conforme al procedimiento de restitución de tenencia previsto en la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. RIESGOS PREVISIBLES: Con la suscripción del presente contrato, las partes aceptan la Matriz de Riesgos Previsibles contenida en los Estudios Previos, la cual hace parte integral del contrato, conforme al artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y al artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES: Las partes se obligan a guardar absoluta reserva sobre la información a la que tengan acceso con ocasión de la ejecución del contrato, especialmente aquella de carácter técnico, financiero, comercial, estratégico o reservado por la ley. Igualmente, las partes darán estricto cumplimiento a las disposiciones de la **Ley 1581 de 2012** sobre protección de datos personales y a sus normas reglamentarias, en relación con la información personal a la que tengan acceso durante la ejecución del contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. DECLARACIONES DE LAS PARTES: Las partes manifiestan expresamente que:

1. Conocen y aceptan los Documentos del Proceso de Contratación.
2. Tuvieron la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibieron respuesta oportuna a sus solicitudes.
3. Se encuentran debidamente facultados para suscribir el presente contrato.

DGG

4. EL ARRENDADOR se encuentra a paz y salvo con sus obligaciones laborales, parafiscales y del Sistema de Seguridad Social Integral respecto de su personal, conforme al artículo 50 de la Ley 789 de 2002.
5. El valor del contrato incluye la totalidad de los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto contractual.
6. Al momento de la celebración del presente contrato, ninguna de las partes se encuentra incursa en causal de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución, prórroga, terminación o liquidación del presente contrato, serán sometidas inicialmente a un mecanismo de arreglo directo entre las partes, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles contados desde la comunicación escrita en que se exponga la diferencia. Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa se someterán a conciliación extrajudicial en derecho ante autoridad competente. Agotadas estas etapas sin acuerdo, las controversias serán resueltas por la jurisdicción ordinaria, conforme a las reglas generales de competencia.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. FIRMA ELECTRÓNICA: Las partes acuerdan que el presente contrato podrá ser firmado electrónicamente por cualquier mecanismo que cumpla con los requisitos previstos en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y demás normas concordantes sobre autenticidad, integridad, no repudio y trazabilidad del mensaje de datos. La firma electrónica producirá los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES: Cualquier comunicación o notificación que las partes deban dirigirse en relación con el presente contrato se efectuará por escrito, en las direcciones físicas o electrónicas que a continuación se relacionan:

EL ARRENDADOR: **Dirección:** Carrera 16A No. 78-55, Piso 4 **Ciudad:** Bogotá, D.C. **Teléfono:** (+57) 333 600 4000 **Correo electrónico:** directorcomercial@oikos-storage.com	**EL ARRENDATARIO:** **Dirección:** Carrera 9 No. 80-45, Oficina 901 **Ciudad:** Bogotá, D.C. **Teléfono:** (+57) (1) 555 7541 **Correo electrónico:** info@asocapitales.co

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Su ejecución se inicia automáticamente con la suscripción del presente documento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. DOCUMENTOS INTEGRANTES: Hacen parte integral del presente contrato los siguientes documentos:

1. Los Estudios Previos, incluido el Análisis del Sector y el Análisis Comparativo del Mercado Inmobiliario.
2. La Matriz de Riesgos Previsibles.
3. Los demás documentos que se generen durante la ejecución del contrato.

dgg

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales, judiciales y extrajudiciales derivados del presente contrato, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C.

En constancia de lo anterior, se firma el presente Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble No. 040 de 2026 en la ciudad de Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes de junio de dos mil veintiséis (2026), en dos (2) ejemplares de igual tenor y valor, uno (1) para cada parte.

POR EL ARRENDATARIO:	POR EL ARRENDADOR:
Andrés Santamaría Garrido Director General — Representante Legal ASOCAPITALES	Daniel Guerra Grau Representante Legal GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.

Elaboró — Responsable del Área:	Diego Humberto Castañeda Tovar Profesional Especializado — Líder de Gestión Contractual	
V.°B.° Administrativa y Financiera:	Lady Gélvez Pérez Directora Administrativa, Financiera y de Gestión Humana	