REGISTRADURÍA
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

CONDICIONES ADICIONALES AL CONTRATO ELECTRÓNICO DE ARRENDAMIENTO No. 07 DE 2026

I. PARTES INTERESADAS

Entre la **REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL**, identificada con NIT.899.999.040-4, representada por **CARLOS EDUARDO GALLEGO GONZÁLEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.260.539 expedida en Manizales Caldas, mayor de edad, domiciliado en Armenia Quindío, nombrado mediante Resolución No. 2875 del 24 de marzo de 2026, cargo para el cual tomó posesión el día 26 de marzo de 2026, según consta en el Acta No. 19 de la misma fecha, en su calidad de Delegado Departamentales del Quindío, facultado para suscribir el presente documento de acuerdo con lo establecido en el artículo 3° de la Resolución No. 1970 del 9 de junio de 2003, modificada por la Resolución No. 16840 del 9 de diciembre de 2014, en adelante la **ARRENDATARIA**, y la señora **MARSORY DE JESÚS ARROYAVE ORTIZ**, en calidad de mandataria dentro de contrato de mandato suscrito entre la **INMOBILIARIA NEGOCIEMOS.COM**, identificada con NIT No. 24660191-7 y registro de matrícula No. RNC 19- 5053, con domicilio en la carrera 6 No. 7- 15 de Filandia Quindío, según contrato de mandato para la administración de bien inmueble otorgado por el señor IVÁN HUGO VEGA ROBLES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.519.579 en calidad de propietario del inmueble localizado en el Barrio Horizontes del Quindío Mz. B casa 4 de la nomenclatura urbana del municipio de Filandia Quindío, facultada para suscribir el contrato y recibir el canon de arrendamiento del inmueble del inmueble localizado en la Barrio Horizontes del Quindío Mz. B casa 4 de Filandia Quindío, quien en adelante se denominará el **ARRENDADOR**.

II. CONSIDERACIONES – CONDICIONES ADICIONALES DEL CONTRATO

1. Que la Registraduría Nacional del Estado Civil, es una entidad con autonomía administrativa, contractual y presupuestal, organizada de manera desconcentrada, que tiene a su cargo el registro de la vida civil e identificación de los colombianos y la realización de los procesos electorales y los mecanismos de participación ciudadana, con plenas garantías para los colombianos. **2.** Que la Constitución Política de Colombia en su artículo 120, reza: *"La organización electoral está conformada por el Consejo Nacional Electoral, por la Registraduría Nacional del Estado Civil y por los demás organismos que establezca la ley. Tiene a su cargo la organización de las elecciones, su dirección y vigilancia, así como lo relativo a la identidad de las personas"*. **3**. Que, en consecuencia, en cumplimiento del Decreto 1010 del año 2000, mediante el cual se establece la organización interna de la Registraduría Nacional del Estado Civil - RNEC y se fijan las funciones de sus dependencias, la Dirección Administrativa, a través el Grupo de Recurso Físicos tiene a su cargo, entre otras cosas *"(...) 18. Ejercer todas las funciones de naturaleza administrativa en el manejo, organización y gestión de los recursos físicos, materiales, de contratación, de archivo y correspondencia, almacén e inventarios, respecto de las labores que deban cumplir los fondos de que trata el presente decreto a los cuales no se les asigne planta de personal propia"*. **4.** Que es por ello, que la Entidad requiere contar con espacios óptimos de atención a los colombianos que le permitan su adecuado funcionamiento.**5**. Que en virtud del artículo 3° de la Resolución No. 1970 del 9 de junio de 2003, modificada por la Resolución No. 16840 del 9 de diciembre de 2014 delega en los delegados Departamentales y Registradores Distritales la facultad de suscribir contratos de arrendamiento. Que esta delegación comprende todas las actividades inherentes a las etapas de planeación y contractual, y de liquidación de los contratos, entre

otras, la elaboración de estudios previos, efectividad de las mismas, imposición de multas y cláusula penal de acuerdo con lo previsto por el estatuto de contratación, sus decretos reglamentarios y el Manual de Contratación de la Entidad, en las modalidades de selección, previstas por la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, decreto 1082 de 2015 y demás normas que las reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. **6.** Que la Entidad no cuenta con sede propia en el municipio de Filandia Quindío, con el propósito de cumplir la misionalidad de la Entidad, en cuanto a la identificación de los colombianos y en la participación de la organización de los procesos electorales en el territorio nacional, por lo tanto se requiere tomar en arrendamiento un inmueble que permita el normal funcionamiento de la Registraduría Municipal del Estado Civil de Filandia Quindío. **7.** Que el inmueble cumple con las condiciones mínimas exigidas por la Entidad tal como consta en el estudio previo. **8.** Que la Ley 1150 de 2007, *"Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos"*, estableció en el numeral 4 del artículo 2º. Los casos en los que procede la contratación, incluyendo entre ellos el de arrendamiento o adquisición de inmuebles. **9.** Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 señala que: *"Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública"*. **10.** Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, para este tipo de contratos no será obligatoria la exigencia de garantías. **11.** Que el Coordinador del Grupo de Presupuesto de la Registraduría Nacional del Estado Civil, expidió el Certificado de Disponibilidad Presupuestal 108524 para la vigencia 2024 con cargo al presupuesto designado a la delegación del Quindío. **12.** Que de acuerdo con lo ordenado por el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015, los delegados Departamentales de la Registraduría Nacional del Estado Civil expidieron el Acto Administrativo de justificación de la contratación directa. **13.** Que el Arrendador con la firma del contrato afirma bajo la gravedad del juramento no encontrarse incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades consagradas por la Ley y especialmente, en aquellas establecidas por los artículos 8° y 9o de la Ley 80 de 1993, 18 de la Ley 1150 de 2007, ni en las previstas por la Ley 610 de 2000, Ley 734 de 2002 y la Ley 1474 de 2011. **14.** Que el Delegado Departamental de la Registraduría Nacional del Estado Civil, del Departamento del Quindío, verificó la documentación precontractual, encontrándola ajustada a la normativa vigente. **15.** Que los estudios y documentos previos fueron elaborados atendiendo lo dispuesto en el artículo 2.2.1.12.1.1 del Decreto 1082 de 2015. Siendo así, las partes acuerdan lo siguiente:

III. OBJETO Y SU ALCANCE

3.1 OBJETO - El Arrendamiento de un inmueble que cuenta con un área de mínimo 72 mt2 y con una infraestructura necesaria, para llevar a cabo el registro de la vida civil e identificación de los colombianos y la realización de los procesos electorales, de conformidad con el estudio previo y la propuesta presentada por **EL ARRENDADOR**, los cuales forman parte integral del contrato. **El ARRENDADOR** se compromete a dar en arrendamiento el inmueble ubicado en Barrio Horizontes

del Quindío Mz. B casa 4 de Filandia Quindío, destinado para el funcionamiento de las oficinas de LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE FILANDIA QUINDÍO.

IV. ESPECIFICACIONES

4.1 ESPECIFICACIONES ESENCIALES DEL ARRENDADOR: Para la ejecución del objeto contractual, **EL ARRENDADOR** deberá cumplir con lo siguiente: **2.1. ÁREA**: 72 Mts 2. El área objeto de arrendamiento deberá contar, entre otras, con instalaciones adecuadas que cumplan con las siguientes condiciones mínimas: **a) Área de atención al público**: Punto de acceso con personal de recepción y desarrollo de las actividades de los funcionarios y visitantes, **b) Baterías sanitarias: -** Dos baños con sanitario, con su respectivo lavamanos, **c) Servicios Públicos:** el inmueble debe contar con servicio de energía, acueducto y alcantarillado y servicio de aseo. **d) Infraestructura**: el inmueble debe contar con una estructura compuesta por paredes en ladrillo revestidas en cemento, piso en baldosa, que no presente ningún tipo de daño, filtraciones o deterioro.

V. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

5.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR. – **1.** Entregar físicamente el inmueble, mediante acta (anexo N° 1), en la cual se realice un inventario detallado del inmueble y el estado en el que se encuentra, además firmar el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble. **2.** Mantener los bienes en buen estado de servir para el fin que han sido arrendados y en las condiciones acordadas en el contrato. **3.** Garantizar la calidad y el buen funcionamiento de los servicios públicos, accesibilidad, seguridad del inmueble, correcto funcionamiento de la red hidrosanitaria, y usos conexos y adicionales contenidos, para el fin convenido en el contrato. **4**.Garantizar que la infraestructura del inmueble será conservada en forma tal que soporten la seguridad y la salud de los empleados, contratistas y del público en general que concurra e interactué dentro del inmueble objeto a contratar, así como de los bienes que la Entidad disponga dentro del inmueble arrendado. **5.** Garantizar durante la ejecución del contrato que las instalaciones y dispositivos complementarios de los servicios de agua potable, desagüe, tuberías de flujo, electricidad, ventilación, reúnan los requisitos exigidos por las reglamentaciones vigentes, o que al efecto se dicten sobre la materia. Para efectos del servicio telefónico, la Registraduría Nacional del Estado Civil, trasladara las respectivas líneas telefónicas, por lo cual si el inmueble cuenta con este servicio debe ser retirado por el **ARRENDADOR. 6.** Cumplir el contrato, teniendo en cuenta las condiciones económicas y las especificaciones contenidas en la propuesta presentada por el Arrendador, la cual hace parte integral del contrato. **7.** Dar oportuno cumplimiento a los requerimientos y directrices impartidas por el Supervisor del contrato, dentro del marco del contrato suscrito, sin que ello genere un mayor valor a cargo de la **REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL. 8.** Mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su pleno uso y goce de manera especial.**9.** Efectuar los pagos que por impuestos el inmueble arrendado se encuentre sometido. **10.** Acreditar ante el supervisor del contrato, que el **ARRENDADOR** del inmueble se encuentra al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral. **11.** Las demás obligaciones contempladas para los arrendadores en el Código Civil, el Código de Comercio y demás normas vigentes que regulan la materia.

5.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR: 1. Garantizar que el inmueble esté en las condiciones óptimas de salubridad, higiene y de su estructura física para la ocupación de los empleados, contratistas y del público en general que concurra e interactué dentro del inmueble. En caso de presentarse deterioros

durante la ejecución contractual, el arrendador se compromete a iniciar las reparaciones necesarias en el término de tres (3) días, contados a partir de la solicitud del arrendatario. **2.** Responder por las reparaciones necesarias y locativas que requiera el inmueble, como en el caso de deterioros que provengan de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. En este sentido, el arrendador se compromete a iniciar las reparaciones necesarias en el término de tres (3) días, contados a partir de la solicitud del arrendatario. **3**. El **ARRENDADOR** realizara mínimo un mantenimiento preventivo durante la vigencia contractual a la cosa arrendada, coordinado con el supervisor. **4**. Hacer entrega, en buen estado de los bienes arrendados respondiendo por el mal estado y deficiencias que ellos presenten durante el arrendamiento y por las afectaciones que sufra la Registraduría por razón de ello. **5.** Las demás que le correspondan y que se desprendan de la naturaleza del contrato a celebrar.

5.3 OBLIGACIONES DE LA REGISTRADURÍA: 1. Designar un supervisor desde su inicio hasta su finalización y bajo su responsabilidad estará el cumplimiento de lo aquí establecido. En desarrollo de los controles previstos, el Supervisor deberá recibir el inmueble, así mismo, está en la obligación de levantar actas sobre cualquier cambio o modificación durante el desarrollo del contrato. **2.** El supervisor deberá informar oportunamente al **ARRENDADOR** cualquier irregularidad que se presente en las instalaciones del bien inmueble arrendado. **3.** Usar el inmueble con el cuidado y esmero debidos, a fin de garantizar su integridad. **4.** Conservar el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimos. **5.** Cancelar mensualmente y en forma oportuna los servicios públicos de energía, acueducto y telefonía, desde la fecha en que recibió el inmueble, hasta la fecha de finalización del contrato. Bajo ninguna circunstancia la **REGISTRADURIA** asumirá pago del servicio público de gas. **6.** Pagar el canon mensual en los términos señalados en el contrato. **7.** Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente por el uso y goce legítimos, cancelando y desmontando la suscripción de servicios adicionales que hubiere instalado dentro del inmueble, salvo que el **ARRENDADOR**, anticipadamente, le autorizare por escrito a dejarlos allí. **8.** El supervisor del contrato debe coordinar oportunamente con el **ARRENDADOR** cualquier cambio que se genere durante el término de ejecución del contrato de arrendamiento. **9.** Firmar el inventario elaborado por las partes al recibo y entrega del inmueble.

VI. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO

6.1 TÉRMINO DE EJECUCIÓN. - El plazo de ejecución será hasta el 31 de octubre de 2026 contados a partir de la suscripción del acta de entrega de los bienes arrendados y del cumplimiento de los requisitos de ejecución.

6.2 VALOR DEL CONTRATO. – El valor del contrato es por la suma de **CUATRO MILLONES DE PESOS ($ 4.000.000) M/L,** no incluye IVA.

6.3 VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO – Para la vigencia 2026 el canon de arrendamiento mensual corresponde a la suma de **DOS MILLONES DE PESOS M.L ($2.000.000)**, no incluye IVA.

6.4 FORMA DE PAGO: La **REGISTRADURIA** pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato en un pago así: **A)** Un primer y único pago, que corresponde a los meses septiembre y octubre de 2026 por valor de **CUATRO MILLONES DE PESOS ($4.000.000)**, no incluye IVA, pagaderos en el mes de Octubre de 2.026.

Lo anterior con cargo al Presupuesto de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Parágrafo Primero: Los pagos señalados en esta cláusula están sujetos a las aprobaciones de los cupos de PAC de la Dirección del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

6.5 IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL. – LA REGISTRADURÍA pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato con cargo a su presupuesto para la vigencia fiscal 2026, de acuerdo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 107626 del 18 de junio de 2026.

6.6 SUPERVISIÓN: - LA REGISTRADURÍA ejercerá la supervisión del contrato, a través del (a) REGISTRADOR (A) MUNICIPAL DEL ESTADO CIVIL de FILANDIA QUINDÍO, quien ejercerá el control y vigilancia del contrato y se encargará de verificar que éste se desarrolle de acuerdo con las especificaciones, alcances y normas señaladas en los estudios previos, sin que este control y vigilancia releve al ARRENDADOR de su responsabilidad. El Supervisor deberá: 1. Verificar personalmente la ejecución idónea y oportuna del contrato. 2. Elaborar las actas de las reuniones que efectúe con ocasión de la supervisión del contrato. 3. Remitir para su trámite las solicitudes de modificación del contrato. 4. Conceptuar por escrito sobre la viabilidad y necesidad de las modificaciones contractuales. 5. Rendir por escrito, cuando le sean solicitados, informes sobre la ejecución y desarrollo del contrato. 6. Avalar los pagos que se hagan al **ARRENDADOR,** para lo cual deberá verificar que el mismo cumpla con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social en salud y pensiones, parafiscales y sistema general de riesgos laborales, de conformidad con la normativa vigente. 7. Informar por escrito a la Dirección Administrativa – Grupo Recursos Físicos las anomalías que se presenten durante la ejecución del contrato y proponer soluciones. 8. Cualquier otra que sea necesaria para el buen desarrollo y ejecución del contrato. Así mismo deberá cumplir con las obligaciones estipuladas en la Ley, en el manual de contratación y demás documentos que regulen la supervisión.

6.7 LIQUIDACIÓN: Las partes acuerdan que se procederá a liquidar el presente contrato de acuerdo con las condiciones y términos establecidos en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 217 del Decreto 019 de 2012 y la Ley 80 de 1993.

6.8 PENAL PECUNIARIA. - En virtud de lo establecido en el parágrafo del artículo 17 de la ley 1150 de 2007, las partes acuerdan que en caso de mora o retardo en el cumplimiento de alguna de las obligaciones señaladas en el presente contrato, a cargo del **ARRENDADOR** y como apremio para que las atienda oportunamente, el **ARRENDATARIO** podrá imponerle mediante resolución motivada, multas hasta del uno por ciento (1%) del valor del contrato por cada día de atraso o retardo en el cumplimiento de sus obligaciones, previo requerimiento al **ARRENDADOR,** sin que el valor total de ellas pueda llegar a exceder el diez por ciento (10%) del mismo. El **ARRENDADOR** autoriza desde ya para que en caso de que **ARRENDATARIO** le imponga multas, el valor de estas se descuenten de los saldos a su favor. Lo anterior salvo en el caso en que el **ARRENDADOR** demuestre que su tardanza o mora obedeció a hechos constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobados.

6.9 APLICACIÓN DE MULTAS: - Para la imposición de multas, sanciones y declaratorias de incumplimiento, así como para la estimación de los perjuicios sufridos por la **ARRENDATARIA** y a efecto de respetar el debido proceso al

afectado, se observará el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

6.10 SOLUCIÓN DIRECTA DE LAS CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: Las partes contratantes en caso de controversias contractuales buscarán solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual a través de los Métodos Alternativos de Solución de Conflictos, tales como la conciliación, amigable composición y transacción.

6.11 NATURALEZA DEL CONTRATO. - Este contrato es de naturaleza estatal, por ende, de conformidad con lo establecido por el último inciso del numeral 3º del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 en ningún caso generará relación laboral, ni prestaciones sociales.

6.12 CESIÓN. - EL ARRENDADOR no podrá ceder este contrato sin la autorización previa y escrita de la REGISTRADURÍA.

6.13 PERFECCIONAMIENTO. - Para su perfeccionamiento este contrato requiere del acuerdo de las partes sobre el objeto y la contraprestación elevado a escrito.

6.14 EJECUCIÓN DEL CONTRATO. - Para la ejecución del contrato se requiere de la existencia de la disponibilidad presupuestal correspondiente, el registro presupuestal, suscripción del acta de inicio, la entrega real del inmueble y acreditación que el **ARRENDADOR** aporte las planillas de pago de parafiscales demostrando que se encuentra al día de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y el numeral 1° del artículo 2° de la Ley 1562 de 2012.

6.15 DOMICILIO. - Para todos los efectos legales del contrato se tendrá como domicilio contractual el municipio de **FILANDIA QUINDÍO**.

6.16 NOTIFICACIÓN - Para todos los efectos legales se señala que la dirección del arrendador es la carrera 6 No. 7- 15 del municipio de Filandia Quindío y correo electrónico inmobiliarianegociemos.com@hotmail.com .

6.17 ACEPTACIÓN. – Este documento hace parte integral del contrato electrónico de arrendamiento y se entiende aceptado con la suscripción realizada a través de la plataforma SECOP II.

6.18 DOCUMENTOS. - Hacen parte integral del contrato los siguientes documentos: a) Requerimiento de la Disponibilidad Presupuestal suscrita por los delegados Departamentales del Quindío. b) Estudios y documentos previos. c) Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 107626 del 18 de junio de 2026. d) Oferta del inmueble presentada por el **ARRENDADOR**. e) Acto Administrativo de justificación de la contratación directa. f) Certificado de tradición y libertad del inmueble. g) Consulta en línea en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría General de la República de los propietarios y apoderados. h) Consulta en línea en el boletín de responsables disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación de los propietarios y apoderados. i) Consulta en línea en el boletín de responsables judiciales de la Policía Nacional de los propietarios y apoderados. j) consulta en el Registro Nacional de Medidas Correctivas. K) Formato diligenciado del beneficiario cuenta del propietario(s). l) Certificación bancaria del propietario. m) Registro Único Tributario. n) Copia de la cédula de ciudadanía del **ARRENDADOR.** o) Manifestación del **ARRENDADOR** de no estar incurso en inhabilidad e incompatibilidad. p) Certificación del Supervisor de la Registraduría que evidencie el cumplimiento a la política de la Entidad en materia de prevención del daño

antijurídico. Q) Todos los documentos generados durante la etapa precontractual y los que se generen en la ejecución del contrato.

CARLOS EDUARDO GALLEGO GONZÁLEZ
CC. 10.260.539 de Manizales Caldas
Delegado Departamental del Quindío
Encargado ambos Despachos Res. 7358 del 14/07/2026
Arrendatario

MARSORY DE JESÚS ARROYAVE ORTIZ
C.C. 24. 660 .191
Mandataria- Inmobiliaria negociemos.com
Arrendador