CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 2604 DE 2026, SUSCRITO ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NIT 899.999.007- 0 Y CARLOS ALFONSO CARDONA MORA, CON CC. 73.208.293 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA - BOLIVAR.

Entre los suscritos**, JOAQUÍN JOSÉ MÉNDEZ LLACH**, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. **73.113.561**, en su calidad de **SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO Y ORDENADOR DEL GASTO**, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 209 y 211 de la Constitución Política, el artículo 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 21 de la Ley 1150 de 2007, y demás normas concordantes, así como las competencias reasumidas mediante la **Resolución RES-2026-024598-6 del 21 de septiembre de 2026**, quien en adelante se denominará **LA SUPERINTENDENCIA Y CARLOS ALFONSO CARDONA MORA, CON CC. 73.208.293**, apoderado especial de los representantes legales de las empresas; **IDEAS BC S.A.S**, identificada con NIT 806011848-1 y **PROINVER S.A**, identificada con NIT 806012908-8 propietarios de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. **060-34651 y 060-82454 de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA** respectivamente; quien en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDADOR,** hemos convenido celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de bien inmueble, previas las siguientes consideraciones: **1.** La **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** es una entidad descentralizada, técnica, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonial adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho. **2.** La **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad. **3.** De conformidad con lo establecido en los Decretos 2723 modificó la estructura y 2724 del 29 de diciembre de 2014, mediante los cuales se modificó la estructura y modificó la planta de personal la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO y REGISTRO - SNR**, respectivamente, se establecen, entre otras de sus funciones, las de: Implementar sistemas administrativos y operativos para lograr la eficiente prestación de los servicios de notariado procurando su racionalización y modernización e Implementar sistemas administrativos y operativos para lograr la eficiente prestación del servicio público de registro de instrumentos públicos. **4. NECESIDAD ESPECÍFICA:** De conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2723 de 2014, la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) tiene como objetivo orientar, inspeccionar, vigilar y controlar los servicios públicos prestados por los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, así como organizar, administrar, sostener, vigilar y controlar las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el propósito de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y la adecuada prestación del servicio público registral, bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad. En cumplimiento de su misión institucional, la Superintendencia de Notariado y Registro debe garantizar que sus servidores públicos, contratistas y ciudadanos usuarios dispongan de instalaciones adecuadas para el desarrollo de las funciones asignadas y la prestación de los servicios a su cargo, asegurando condiciones de seguridad, accesibilidad, comodidad y continuidad en la atención. De acuerdo con el artículo 1 de la Ley 1579 de 2012 y el artículo 13 de la Ley 594 de 2000, la prestación del servicio público registral exige infraestructura adecuada para atención al ciudadano y conservación de archivos. La ORIP Cartagena funciona actualmente en el Edificio Alcibia Prado, Avenida Pedro de Heredia, Calle 30 No. 25-23. Según los estudios previos, la sede cuenta con 1.020 m² construidos en dos pisos, terraza de 510 m², áreas administrativas, archivo y atención, planta eléctrica de 75

kVA y capacidad eléctrica reportada de 150 kVA. La propuesta del 4 de noviembre incluye parqueo para más de 30 vehículos y mobiliario operativo. La Entidad posee un inmueble en Cartagena que, según los estudios previos, no se encuentra habilitado para el servicio; su puesta en funcionamiento requiere estudios, diseños y obras. Se consultó a SAE y CISA el 21 de mayo de 2026; SAE remitió a su portal el 18 de junio y CISA no respondió oficialmente, sin que las búsquedas reportadas permitieran identificar una alternativa adecuada. En atención al artículo 6 del Decreto 618 de 2026, se evaluó la continuidad del arrendamiento y la insuficiencia del trabajo remoto para sustituir las funciones presenciales y la custodia documental. Que el estudio de mercado comparó siete inmuebles, incluida la sede actual. Las opciones de El Bosque y La Matuna presentan restricciones reportadas; El Prado excede el área requerida; Bocagrande presenta cánones mayores, y Parque Centenario exige adecuaciones y tiene área insuficiente. La oferta de la sede actual asciende a $91.638.461,54 mensuales antes de IVA, frente a $99.275.000,00 reportados como canon anterior, reducción nominal del 7.69 %. La permanencia por el periodo previsto permite aprovechar las adecuaciones existentes, limitar riesgos de interrupción y evitar costos de traslado mientras se define la sede propia. En particular, para garantizar la continuidad y adecuada prestación del servicio público registral en la ciudad de Cartagena, la Superintendencia de Notariado y Registro requiere mantener en arrendamiento el inmueble ubicado en la Avenida Pedro de Heredia, Calle 30 No. 25-23, donde actualmente funciona la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, toda vez que este reúne las condiciones físicas, técnicas, tecnológicas, operativas y de ubicación necesarias para el desarrollo de las actividades misionales y administrativas de la Entidad. El inmueble cuenta con un área aproximada de 1.020 m², distribuidos entre el primer y segundo piso, y una terraza de 510 m², para responder a la demanda operativa actual de la Oficina: un número consolidado de funcionarios y contratistas que demanda los puestos de trabajo proyectados, la alta afluencia diaria de usuarios que requiere zonas de recepción y ventanillas de atención, y las necesidades de archivo técnico e histórico. Específicamente, el espacio contempla áreas para 60 puestos de trabajo y archivo (despacho, administrativa, jurídica, gestión documental, etc.), almacén, depósito, ventanillas de atención al público, depósito para archivo de folios y antiguo sistema, hall de público dotado con sillas tándem, planta eléctrica de 75 kVA, capacidad de carga eléctrica de 150 kVA, baterías de baños para funcionarios y públicos con accesibilidad total, y una terraza sobre la placa del segundo piso destinada al espacio para manejadoras de aires acondicionados, espacios que permiten el funcionamiento de las áreas administrativas, operativas, de atención al ciudadano y de gestión documental. Adicionalmente, cuenta con adecuaciones de infraestructura acordes con los requerimientos institucionales, lo que permite mantener las condiciones actuales de operación y garantizar la continuidad del servicio sin generar traumatismos derivados de un eventual traslado. Así mismo, el inmueble dispone de mobiliario para el desarrollo de las actividades laborales y administrativas, incluyendo puestos de trabajo, salas de reuniones y demás elementos necesarios para la operación de la sede. Esta condición representa una ventaja operativa y económica para la Entidad, en la medida en que evita asumir inversiones adicionales relacionadas con la adquisición, transporte, instalación y adecuación de mobiliario e infraestructura complementaria. En este sentido, teniendo en cuenta que la Superintendencia de Notariado y Registro no dispone de mobiliario propio suficiente para garantizar la operación de la ORIP de Cartagena, resulta necesario que el inmueble objeto de arrendamiento incluya, como parte integral del canon, la infraestructura física, tecnológica y la dotación requerida para su funcionamiento. En consecuencia, el inmueble deberá disponer, como mínimo, de mobiliario operativo completo, adaptado y adecuado para los puestos de trabajo,

así como del rack de comunicaciones, las redes internas y los demás elementos tecnológicos y de infraestructura necesarios para garantizar la conectividad y el funcionamiento de los servicios institucionales, en cumplimiento de los requerimientos técnicos, ergonómicos y arquitectónicos establecidos por la Entidad. La inclusión de estos componentes dentro del arrendamiento permite asegurar que las instalaciones se encuentren en condiciones adecuadas para su utilización, garantizar el correcto desarrollo de las actividades administrativas y misionales, facilitar la atención de los ciudadanos y optimizar los recursos públicos, evitando que la Entidad deba efectuar inversiones adicionales para adquirir, transportar, instalar o adecuar los elementos necesarios para la puesta en funcionamiento de la sede. De otra parte, en cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley 594 de 2000 – Ley General de Archivos, particularmente de lo señalado en su artículo 13, las entidades públicas deben disponer de espacios e instalaciones adecuados para la organización, conservación y custodia de sus archivos. En este contexto, el inmueble objeto de arrendamiento cuenta con áreas que permiten atender los requerimientos documentales derivados de la función registral, contribuyendo a la preservación, organización y disponibilidad de la información institucional. Ahora bien, es importante señalar que la Superintendencia de Notariado y Registro cuenta con un inmueble de su propiedad en la ciudad de Cartagena; sin embargo, este no se encuentra actualmente habilitado para el funcionamiento de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por lo que, para su utilización, se requiere adelantar previamente los estudios y diseños técnicos, trámites administrativos, gestiones presupuestales y demás actuaciones necesarias para desarrollar las obras de construcción y adecuación de una sede propia que cumpla con las condiciones técnicas, operativas, normativas y de capacidad requeridas para la prestación del servicio público registral. En consecuencia, mientras se adelantan las actuaciones necesarias para el desarrollo del proyecto de infraestructura institucional y la posterior entrada en funcionamiento de la sede propia, resulta indispensable mantener el arrendamiento del inmueble donde actualmente opera la ORIP de Cartagena. Esta medida permite garantizar la continuidad del servicio público registral, preservar las condiciones de operación existentes, evitar los costos e inversiones adicionales que implicaría un traslado temporal y asegurar la atención eficiente y oportuna de los ciudadanos. Adicionalmente, con el propósito de identificar alternativas inmobiliarias que pudieran satisfacer las necesidades de la Entidad y determinar opciones eficientes para el funcionamiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, la Superintendencia de Notariado y Registro adelantó consultas ante la Sociedad de Activos Especiales (SAE) y la Central de Inversiones S.A. (CISA), con el fin de verificar la disponibilidad de inmuebles susceptibles de ser utilizados mediante figuras como el comodato, el arrendamiento o los depósitos provisionales.

Como resultado de estas gestiones, se obtuvo la siguiente información:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 2604 DE 2026, SUSCRITO ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NIT 899.999.007- 0 Y CARLOS ALFONSO CARDONA MORA, CON CC. 73.208.293 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA - BOLIVAR.

ITEM	Fecha de solicitud de información	Entidad	Inmuebles consultados	Fecha de respuesta	Respuesta
1	21/05/2026	CISA	47 inmuebles a nivel nacional		Sin respuesta oficial por parte de la Entidad, sin embargo se procedió con la consulta en la página web https://inmuebles.cisa.gov.co/PortalComercializacion/#/landing sin resultados positivos respecto de la necesidad de inmuebles para la SRN.
2	21/05/2026	SAE	47 inmuebles a nivel nacional	18/06/2026	" Una vez verificada la información de su solicitud, le invitamos a consultar la página web de la entidad con el objetivo de que valide la disponibilidad de predios de su interés a través del enlace: https://www.saesas.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/5-tramites-y-servicios/arriendos/arrendamientos (...)" razón por la que se procedió con la consulta en la página web sin resultados positivos respecto de la necesidad de inmuebles para la SRN.

De acuerdo con lo anterior, y considerando las condiciones actuales de funcionamiento de la ORIP de Cartagena, las características y adecuaciones del inmueble que ocupa, la disponibilidad de mobiliario e infraestructura tecnológica, así como la inexistencia de una sede propia habilitada y de alternativas inmobiliarias identificadas a través de las consultas efectuadas ante SAE y CISA, se establece la necesidad de mantener el arrendamiento del inmueble ubicado en la Avenida Pedro de Heredia, Calle 30 No. 25-23. En consecuencia, se requiere adelantar el correspondiente proceso contractual para el arrendamiento de dicho inmueble, cuyo canon deberá comprender la disponibilidad y utilización de la infraestructura física, tecnológica y de dotación necesaria para garantizar su adecuado funcionamiento, incluyendo, como mínimo, las áreas construidas y externas requeridas, la disponibilidad de parqueaderos, el rack de comunicaciones, las redes internas y el mobiliario operativo para los puestos de trabajo. La contratación permitirá garantizar la continuidad de la prestación del servicio público registral en la ciudad de Cartagena, la adecuada atención de los ciudadanos, el desarrollo de las funciones administrativas y misionales de la Entidad y la conservación de los archivos documentales, bajo condiciones de eficiencia y optimización de los recursos públicos, mientras se adelantan las actuaciones necesarias para la construcción y puesta en funcionamiento de la futura sede propia de la Superintendencia de Notariado y Registro en esta ciudad. **5.** Que **EL ARRENDADOR** presentó a **LA SUPERINTENDENCIA** carta de ofrecimiento para el arrendamiento del inmueble previamente individualizado. **8.** Que este contrato se regirá por el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, las normas civiles y comerciales aplicables a esta clase de contratación y en especial lo establecido en el literal h del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y las demás normas legales vigentes atinentes a la materia el cual se tramita por la Plataforma Transaccional del **SECOP II**, y por las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA.- Objeto:** ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL USO Y GOCE DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. PEDRO DE HEREDIA CALLE 30 # 25-23 – EDIFICIO ALCIBIA PRADO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA, BOLÍVAR. **PARÁGRAFO PRIMERO.- Alcance del objeto:** El objeto contractual comprende el uso y goce del inmueble destinado al funcionamiento de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el cual cuenta con un área construida de 1.020 m² y un área complementaria de terraza de 510 m², así

como con las adecuaciones físicas, locativas y tecnológicas necesarias para garantizar la continuidad de la prestación del servicio público registral.

En consecuencia, el canon de arrendamiento incluye la disponibilidad, uso y goce de los siguientes bienes y elementos complementarios:

- Mobiliario para sesenta (60) puestos de trabajo.
- Espacios destinados al estacionamiento de vehículos.
- Rack de comunicaciones y redes internas.
- Planta eléctrica con capacidad de 75 kVA.
- Instalaciones eléctricas y demás componentes de infraestructura física y tecnológica.
- Adecuaciones locativas y espacios complementarios necesarios para el adecuado funcionamiento de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

CLÁUSULA SEGUNDA.- Destinación: LA SUPERINTENDENCIA se obliga a destinar el inmueble exclusivamente para el funcionamiento de la Oficina según el objeto, y no podrá cambiar tal destinación, ni ceder, ni subarrendar el inmueble, sin consentimiento escrito DEL ARRENDADOR. **CLÁUSULA TERCERA.- Lugar y plazo de ejecución: a. Lugar:** El lugar de ejecución se llevará a cabo en la AV. PEDRO DE HEREDIA CALLE 30 # 25-23 – EDIFICIO ALCIBIA PRADO, en la ciudad de CARTAGENA, departamento de BOLIVAR. **b. Plazo:** El plazo de ejecución del contrato es a partir de la suscripción del acta de inicio hasta el 15 de marzo de 2027. No se reconocerán cánones por periodos anteriores al inicio de ejecución de este contrato. **CLÁUSULA CUARTA.- Valor y forma de pago. a. Valor:** El presupuesto estimado para presente contratación, de acuerdo con el plazo de ejecución previsto y las condiciones económicas del arrendamiento, asciende a la suma de **CUATROCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS M/CTE ($425.294.100,00)** incluido IVA y los impuestos a que haya lugar.

TOTAL VIGENCIA 2026		
Canon antes de IVA	**IVA Canon**	**Total 2026**
$ 128.293.846,16	$ 24.375.830,76	$ 152.669.676,92

TOTAL VIGENCIA 2027 (2,5 meses)		
Canon antes de IVA	**IVA Canon**	**Total 2027**
$ 229.096.153,84	$ 43.528.269,24	$ 272.624.423,08

VALOR TOTAL DEL CONTRATO		$ 425.294.100,00

Los valores del contrato resultante se pagarán así:

Pagos mensuales o por fracción de mes, más IVA, por concepto de canon y administración cuando aplique.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 2604 DE 2026, SUSCRITO ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NIT 899.999.007- 0 Y CARLOS ALFONSO CARDONA MORA, CON CC. 73.208.293 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA - BOLIVAR.

ARRENDAMIENTO INMUEBLE ORIP CARTAGENA

Canon Noviembre 2026		
Canon antes de IVA	**IVA Canon**	**Total Canon mensual**
$ 36.655.384,62	$ 6.964.523,07	$ 43.619.907,69
Canon Diciembre 2026		
Canon antes de IVA	**IVA Canon**	**Total Canon mensual**
$ 91.638.461,54	$ 17.411.307,69	$ 109.049.769,23
TOTAL VIGENCIA 2026		
Canon antes de IVA	**IVA Canon**	**Total 2026**
$ 128.293.846,16	$ 24.375.830,76	$ 152.669.676,92

Canon mensual de Enero a Marzo de 2027		
Canon antes de IVA	**IVA Canon**	**Total Canon mensual**
$ 91.638.461,54	$ 17.411.307,69	$ 109.049.769,23
TOTAL VIGENCIA 2027 (2,5 meses)		
Canon antes de IVA	**IVA Canon**	**Total 2027**
$ 229.096.153,84	$ 43.528.269,24	$ 272.624.423,08

VALOR TOTAL DEL CONTRATO		$ 425.294.100,00

Condiciones para el pago:

- Factura electrónica (cuando aplica) o cuenta de cobro radicada al correo electrónico de correspondencia, en cumplimiento de los requisitos legales.
- Certificación de cumplimiento a satisfacción, expedida por el Supervisor del Contrato.

CLÁUSULA QUINTA.- Disponibilidad presupuestal. Esta contratación será financiada con recursos provenientes del presupuesto rubro A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS respaldado con el **CDP No. 88626 del 2026-08-28.** Asimismo, se cuenta con el oficio de aprobación de vigencias futuras Radicado: **2-2026-079296** de fecha 11 de noviembre de 2026, por valor de **DIEZ MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE $10.528.425.940** para la adquisición de bienes y servicios – gastos de funcionamiento, suscrito por la Directora General del Presupuesto Público Nacional. El contrato está sujeto a registro presupuestal y el pago de su valor, a las apropiaciones presupuestales. **CLÁUSULA SEXTA.- Estado y restitución.-** LA SUPERINTENDENCIA ha pactado con el arrendador, que al inmueble se le realizaran algunas adecuaciones en cuanto a la infraestructura de acuerdo a las necesidades de la ORIP, por tanto, el inmueble mantendrá en el estado de las adecuaciones, sin perjuicio de las reparaciones locativas y necesarias para el mantenimiento normal, y se restituirá con las adecuaciones realizadas, salvo el deterioro por el uso

y goce legítimo. **CLÁUSULA SÉPTIMA.- Reparaciones locativas**.- LA SUPERINTENDENCIA está obligada a efectuar en el Local las reparaciones locativas a que haya a lugar de conformidad con la Ley y a mantener dicho Inmueble en buenas condiciones de funcionamiento. **Reparaciones Necesarias.-** Artículo 1985 del código civil. Respecto de las reparaciones que correspondan exclusivamente al arrendador y/o Administración del edificio, la supervisión del contrato oficiara a las partes para que se tomen los correctivos del caso, si este requerimiento no fuere atendido oportunamente, la Superintendencia aplicara lo previsto en el artículo 1993 y ss del Código Civil. **PARÁGRAFO PRIMERO:** LA SUPERINTENDENCIA, informará al arrendador mediante oficio y/o vía correo electrónico la necesidad de la reparación necesaria a realizar al inmueble, para lo cual el arrendador tendrá 5 días siguientes para pronunciarse al respecto, en caso de guardar silencio y vencido este término la Superintendencia procederá a realizar la reparación y enviará al arrendador los soportes y cuenta de cobro la cual deberá ser cancelada dentro de los 10 días siguientes al recibo de la misma. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de no cumplirse con lo anteriormente enunciado, El arrendador autoriza tácitamente al arrendatario a efectuar descuentos periódicos hasta el treinta (30%), del valor de la renta, hasta completar el costo en que haya incurrido por dichas reparaciones**. CLÁUSULA OCTAVA.- Servicios Públicos**. Los servicios públicos estarán a cargo de LA SUPERINTENDENCIA, desde el momento del recibo del inmueble objeto del arrendamiento. Igualmente, no podrá realizar modificaciones a las instalaciones de luz, agua y teléfono y será responsable por la violación de los reglamentos de las respectivas empresas. **CLÁUSULA NOVENA.- Obligaciones generales del arrendador: EL ARRENDADOR** adquiere para con **LA SUPERINTENDENCIA**, las siguientes obligaciones generales:

1. Cumplir el objeto pactado en el contrato, las especificaciones técnicas previstas en los Estudios Previos, la propuesta presentada y los aspectos técnicos pertinentes y anexos técnicos, para la ejecución.
2. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía, al supervisor del contrato o quien haga las veces.
3. Asumir los riesgos establecidos en la matriz de riesgos del proceso.
4. Allegar a la Superintendencia de Notariado y Registro, en los plazos en los que se le determine, los documentos requeridos para la cumplida iniciación del contrato, de ser el caso.
5. Sin perjuicio de la autonomía técnica y administrativa, atender las instrucciones y lineamientos que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte del supervisor de la entidad.
6. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del contrato.
7. Corregir de forma inmediata cualquier falla o error que se cometa en la ejecución del objeto contractual.
8. Estar a paz y salvo por el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a Caja de Compensación Familiar, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y al Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar, mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de Ley, o por el representante legal en caso de no estar obligado a tener revisor fiscal, si aplica. Todo de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, de ser el caso.
9. Disponer lo necesario para que el objeto del contrato se cumpla a cabalidad.

10. Disponer el inmueble en las condiciones indicadas en la minuta contractual.
11. Mantener reserva sobre la información que le sea suministrada para la ejecución del objeto del contrato.
12. Cumplir con las políticas de seguridad de la información y los lineamientos dados por LA SUPERINTENDENCIA relacionados con el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información.
13. Cumplir con las demás obligaciones según correspondan a la naturaleza del contrato a suscribir.

Obligaciones específicas.- A. DEL ARRENDADOR.

1. Garantizar buenas condiciones de seguridad y sanidad en el inmueble, así como los servicios o bienes adicionales convenidos (servicios públicos domiciliarios).
2. Responder por los vicios redhibitorios que tenga el inmueble y que le impidan a LA SUPERINTENDENCIA hacer uso del mismo.
3. Efectuar las reparaciones locativas por mala calidad de la construcción o por caso fortuito durante el tiempo de ejecución del contrato.
4. Descontar del canon de arrendamiento el costo de las reparaciones a cargo de LA SUPERINTENDENCIA, cuando se configure el supuesto previsto en el artículo 1993 del Código Civil, previa acreditación del gasto. Limitar cada descuento periódico al treinta por ciento (30 %) del valor del canon y efectuar descuentos sucesivos hasta completar el costo acreditado de las reparaciones. Ejercer el derecho de retención previsto en el artículo 27 de la Ley 820 de 2003 cuando, al terminar el contrato, los descuentos periódicos efectuados no cubran el costo total acreditado de las reparaciones indispensables a cargo de LA SUPERINTENDENCIA.
5. Reconocer y pagar a la Superintendencia de Notariado y Registro, cuando la terminación anticipada del contrato sea decisión del arrendador, el valor acreditado de las adecuaciones realizadas por la Entidad para el uso del inmueble.
6. Solicitar por escrito la restitución anticipada del inmueble cuando existan causas debidamente justificadas, indicando las razones de la solicitud.
7. Entregar, cuando el contrato incluya bienes muebles arrendados, un inventario detallado de cada bien, con la descripción de su estado al momento de la entrega.
8. Garantizar el uso, goce y disfrute del inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de turbación o impedimento para que se ejerza dicho uso.
9. Suministrar a lo largo del término del contrato, los bienes y servicios que se hayan acordado y cuando aplique. Bajo ninguna circunstancia se privarán de estos al arrendatario.
10. Garantizar que el inmueble entregado durante la ejecución del contrato cumpla con todas las condiciones técnicas, arquitectónicas, administrativas y legales necesarias para el correcto y óptimo prestación del servicio público registral.
11. Realizar el respectivo mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, incluyendo limpieza y mantenimiento de bajantes y canales, cubierta, pintura exterior, carpintería metálica y en madera, baños, pisos, de manera periódica y que garanticen el correcto funcionamiento del mismo cuando haya sido suministrado e instalado por el Propietario de acuerdo con la siguiente información técnica:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 2604 DE 2026, SUSCRITO ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NIT 899.999.007- 0 Y CARLOS ALFONSO CARDONA MORA, CON CC. 73.208.293 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA - BOLIVAR.

	CAPITULO	ACTIVIDADES	PERIODICIDAD
1	BAÑOS	APARATOS SANITARIOS	SEMESTRALMENTE O CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA
2	INSTALACION HIDRAULICAS	REVISIÓN CAJAS DEINSPECCION	TRIMESTRAMENTE O CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA
3	CIELORASOS	CAMBIO DE ELEMENTO DETERIORADO PORGOTERAS	CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA
4	CUBIERTA	LIMPIEZA VIGAS CANAL Y BAJANTE	BIMENSUALMENTE O CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA
5	MUROS	RESANE DE MUROS	CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA
6	PINTURA	APLICACIÓN DEPINTURA MURO EXTERIOR E INTERIOR	CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA
7	PISOS	PULIDA DE PISOS	CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA
8	VENTANA	IMPERMEABILIZACION	CUANDO LA NECESIDADASI LO REQUIERA

12. Remitir a la Supervisión, el cronograma de mantenimientos semestral, y las evidencias de las actividades una vez sean ejecutadas.
13. Conceder a un plazo mínimo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la terminación del contrato de arrendamiento, para efectuar la desocupación y entrega material del inmueble, sin que ello genere costo o contraprestación adicional alguna para la Entidad. Cualquier periodo adicional de ocupación deberá encontrarse previamente acordado por escrito por las partes y no se entenderá prorrogable de manera automática.
14. Convenir con la Superintendencia de Notariado y Registro cuando las circunstancias lo demanden, la terminación anticipada por mutuo acuerdo del contrato de arrendamiento por circunstancias que obedezcan a causa mayor o caso fortuito.
15. Radicar la facturación o cuenta de cobro correspondiente a los pagos mensuales realizados por concepto de cánones de arrendamiento durante el término de duración del contrato, de acuerdo con la forma de pago establecida.
16. Atender los requerimientos realizados por el supervisor del contrato, en cuanto al mantenimiento, reemplazo y adecuaciones locativas y demás relacionadas con el objeto del contrato.
17. Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con buena iluminación, ventilación, áreas de circulación.
18. Presentar el informe de los mantenimientos que se realicen acorde al plan de mantenimiento preventivo y correctivo vía correo electrónico al supervisor del contrato.
19. Cargar oportunamente en la plataforma SECOP, en la sección Plan de Pagos, la cuenta de cobro o factura electrónica correspondiente al canon de arrendamiento, junto con los documentos y soportes requeridos para acreditar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, de conformidad con los periodos y plazos establecidos para el trámite de pago.
20. Informar al Supervisor del contrato previamente y por escrito la intención de venta del inmueble, así como la venta del mismo.

B. DE LA SUPERINTENDENCIA. La Superintendencia de Notariado y Registro, se obliga a cumplir las siguientes obligaciones:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 2604 DE 2026, SUSCRITO ENTRE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO NIT 899.999.007- 0 Y CARLOS ALFONSO CARDONA MORA, CON CC. 73.208.293 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA - BOLIVAR.

La Superintendencia de Notariado y Registro, se obliga a cumplir las siguientes obligaciones:

1. Realizar oportunamente el pago del canon de arrendamiento mensual, la suma estipulada previamente por al arrendador, siempre y cuando el contrato se encuentre debidamente legalizado.
2. Procurar el buen uso del inmueble y el total desarrollo del objeto del contrato según los términos del mismo.
3. Cuidar del inmueble, los bienes y servicios que se le entreguen en virtud del contrato de arrendamiento. En caso de presentarse daños o deterioros causados por el indebido uso por acciones imputables al mal uso del mismo; el arrendatario efectuará los arreglos correspondientes de manera oportuna y eficaz.
4. No subarrendar el inmueble sin autorización del Arrendador.
5. Avisar oportunamente al Arrendador de cualquier perturbación y de toda acción que contra su derecho en el inmueble se intente.
6. Informar al arrendador de la restitución anticipada del inmueble debidamente justificado y de forma escrita, si se llegase a presentar el caso. Lo anterior en un término no menor a treinta días (30) hábiles.
7. A la entrega del Inmueble la Superintendencia en los casos que aplique se entregaran los bienes muebles arrendados, con el desgaste normal ocasionado por el uso de los mismos.
8. Utilizar el inmueble arrendado para el desarrollo del objeto previsto.
9. La Superintendencia podrá dar por terminado anticipadamente el contrato del inmueble como el de los bienes muebles, previo acuerdo entre las partes, informando dicha situación con antelación no menor a (30) días calendarios.

NOTA: Es preciso tener en cuenta que el pago del canon puede verse reflejado en el transcurso del periodo por cuanto una vez se radica el cobro, se da inicio al trámite administrativo y posterior cadena presupuestal, en consecuencia, no contar con el pago de manera inmediata no constituye incumplimiento alguno para la SNR, así como tampoco por las moras que se presentan por devoluciones a la documentación para pago.

CLÁUSULA DÉCIMA.- Cesión del arrendamiento. Los derechos y obligaciones que emanen del presente contrato no podrán ser cedidos ni transferidos por EL ARRENDADOR sin el consentimiento previo y escrito por parte de LA SUPERINTENDENCIA. Igualmente, LA SUPERINTENDENCIA no podrá subarrendar el inmueble, ni cederlo, ni darle destinación diferente a lo pactado, salvo expresa autorización DEL ARRENDADOR. La cesión del contrato de arrendamiento que llegare a firmarse entre el Cedente y Cesionario no modifica las cláusulas y condiciones establecidas en el presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- SUPERVISIÓN Y OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR: A) Supervisión:** La vigilancia y control de la ejecución del contrato estará a cargo del **Profesional Especializado 2028 Grado 19 del Grupo de Infraestructura de la Dirección Administrativa y Financiera** o quien designe el ordenador del Gasto. **B) Obligaciones del Supervisor: 1)**. Velar por la correcta y oportuna ejecución del contrato. **2).** Informar por escrito cualquier situación que pueda afectar el cumplimiento del objeto, el plazo o el valor del contrato. **3).** Informar con la debida anticipación cualquier modificación, aclaración, adición en tiempo o en valor

que deba hacerse al presente contrato, así como estado de las obligaciones económicas y del término de ejecución. **4).** Elaborar y suscribir las constancias sobre cumplimiento o recibo a satisfacción del servicio pactado, siempre que haya una correcta y oportuna ejecución del contrato. **5).** Las demás que legal y administrativamente le competan, en especial, las previstas por la Resolución 08045 del 30 de agosto de 2021, por la cual se adoptó el Manual de Supervisión o Interventoría de los contratos de LA SUPERINTENDENCIA. **PARÁGRAFO.-** El supervisor del contrato será responsable por los hechos, acciones y omisiones que le fueren imputables, legal y administrativamente en los términos previstos en el artículo 51 de la ley 80 de 1993 y la Resolución 08045 del 30 de agosto de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- Inhabilidades e incompatibilidades. EL ARRENDADOR** declara bajo la gravedad del juramento que no se encuentra incurso dentro de las inhabilidades e incompatibilidades consagradas por el artículo 8 de la ley 80 de 1993, conforme con lo dispuesto por el numeral 7º del artículo 26 de la misma ley. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- Documentos del contrato**. Integran y precisan las condiciones de este contrato los siguientes documentos: **a).** Los Estudios Previos. **b).** Certificado de disponibilidad presupuestal. **c).** Certificado de Matrícula Inmobiliaria. **d).** Documentos presentados por **EL ARRENDATARIO. e).** Documento de Ofrecimiento de **EL ARRENDADOR** a la **SUPERINTENDENCIA. f).** El Acto Administrativo por medio del cual LA SUPERINTENDENCIA justificó la respectiva contratación directa. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- Indemnidad.- EL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO** se mantendrán indemnes contra todo reclamo, demanda, acción legal, y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o bienes, ocasionados por él o su personal, durante la ejecución del objeto y obligaciones del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- Solución de Controversias.-** La solución de las controversias contractuales que surjan de la ejecución del presente contrato serán resueltas a través de los mecanismos alternativos de solución de conflictos. En caso de que persistan las diferencias, las partes quedarán en libertad para recurrir a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA.- Domicilio**.- Para todos los efectos del presente contrato, se tiene como domicilio contractual a la ciudad de Bogotá D.C. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- Perfeccionamiento y ejecución.** El presente contrato se considera perfeccionado con su aprobación electrónica en la Plataforma Transaccional del SECOP II. Para su ejecución requerirá: 1). Expedición del Registro presupuestal; 2). Suscripción del Acta de Inicio, previo cumplimiento de los requisitos antes señalados.

Proyectó: Daniel Fernando Palacios Naranjo – Dirección de Contratación. Daniel Palacios
Revisó: María Cristina Torrado Ramírez- Dirección de Contratación.
Reviso y aprobó: Maikol Alfredo Grandett Gastelbondo - Director de Contratación
Aprobado transaccionalmente: JOAQUIN JOSE MENDEZ LLACH – Ordenador del Gasto