

| | | | |
|---|-------------------|------------------|---|
|  | RESOLUCION | |  |
| | VERSIÓN 02 | FECHA 08/08/2016 | |
| | CÓDIGO | PÁGINA 1 | |

197

**RESOLUCION No. 093
(17 de abril de 2018)**

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE ARRENDAMIENTO DE BIENES FISCALES DEL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA – BIF - ADECUADO A LA NORMATIVIDAD VIGENTE”

El Director General del Banco Inmobiliario de Floridablanca, en uso de sus facultades legales y reglamentarias en especial las conferidas en los artículos 209 y 211 de la Constitución Política, Ley 80 de 1993, Ley 489 de 1998, Ley 872 del 2003 y su Decreto Reglamentario 4485 de 2009, Ley 1551 de 2012, Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y las demás normas que regulen la materia

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 209 de la Constitución Política ordena que la función administrativa debe estar al servicio de los intereses generales y que se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, delegación y desconcentración de funciones.
2. Que el artículo 11 de la Ley 80 de 1993 –Estatuto General de Contratación de la Administración Pública– establece la competencia para dirigir licitaciones y para celebrar contratos estatales.
3. Que el artículo 21 de la Ley 1150 de 2007 –que modifica la Ley 80 de 1993– consagra la delegación y la desconcentración para contratar.
4. Que el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 ordena a las Entidades Públicas realizar un efectivo y permanente seguimiento a la ejecución de los contratos, imponiendo la necesidad de designar para cada contrato un esquema de control y vigilancia, que sea adecuado y eficiente, el cual se materializa con la supervisión e interventoría.
5. Que Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del decreto 1082 de 2015 establece el mecanismo jurídico para el Arrendamiento de bienes inmuebles.
6. Que en virtud de la gran cantidad de bienes. inmuebles que administra el Banco Inmobiliario, se hace necesario realizar una reglamentación específica frente a este tipo de contratos.
7. Que conforme a lo anterior el Banco Inmobiliario de Floridablanca requiere actualizar el Manual de Contratación a la normatividad vigente.
8. Que en desarrollo de las facultades de desconcentración es indispensable expedir disposiciones sobre el ejercicio de labores relativas a la celebración de contratos, procedimientos, control y reglas para el ejercicio.

RESUELVE

**TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1. NATURALEZA JURÍDICA: EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA. “BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA”, es un Establecimiento Público del orden municipal, creado mediante Acuerdo 024 de 2002 y modificado en su totalidad con el Acuerdo 016 de diciembre 16 de 2004.

EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA constituye una categoría especial de entidad pública, descentralizada, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, creado por el

| | | | | | |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| ELABORO CALIDAD | FECHA JULIO/16 | REVISO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 | APROBO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|

| | | | |
|--|-------------------|------------------|--|
| | RESOLUCION | | |
| | VERSIÓN 02 | FECHA 08/08/2016 | |
| | CÓDIGO | PÁGINA 1 | |

Concejo Municipal de Floridablanca; sobre la que recaen, entre otras, las funciones de i) administrar todos los inmuebles del municipio conforme al inventario realizado el cual reposa en el expediente de cada uno de estos bienes fiscales y ii) la protección y administración del espacio público sobre el cual deberá velar por su destinación al uso común.

ARTÍCULO 2. OBJETO Y FINALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES FISCALES: EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA, adopta el presente Reglamento Interno de Arrendamiento de Bienes Fiscales y de la Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento del Espacio Público, en el que establecen las directrices, lineamientos, estándares y procedimientos de planeación, y ejecución para la contratación requerida para el cumplimiento de los fines, metas y objetivos, de manera eficiente, eficaz, con transparencia y celeridad.

ARTICULO 3. DEFINICIONES: Los términos no definidos en el presente Manual y utilizados frecuentemente deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio. Para la interpretación del presente Manual, las expresiones aquí utilizadas con Mayúscula deben ser entendidas con el significado que a continuación se indica. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo como lo requiera el contexto en el cual son esgrimidos.

Bienes Fiscales: Son bienes de propiedad del Estado cuyo uso no pertenece generalmente a todos los habitantes. Denominados también bienes patrimoniales del Estado sobre los cuales la Entidad Territorial en la que recae su propiedad en cuya cabeza se encuentra la responsabilidad de administrarlos.

Arrendamiento: El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Contrato Estatal: Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere la Ley 80 de 1993, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad.

Caso Fortuito: Además, se entiende por caso fortuito como aquella situación irresistible que proviene de la estructura de la actividad de quien la causa, la cual, si bien es imprevisible, esta es desconocida y puede permanecer oculta, de manera tal que no constituye una verdadera causa extraña. Las cuales son eximentes de responsabilidad respecto del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento suscrito

Fuerza Mayor: Se entiende como fuerza mayor al acontecimiento cognoscible, imprevisible que no deriva de la actividad en cuestión, sino que en este sentido viene de fuera, y cuyo efecto dañoso no podía evitarse por las medidas de precaución que racionalmente eran de esperar.

ARTÍCULO 4. SUJETOS DE LA CONTRATACIÓN: Serán sujetos de Contratación los descritos a continuación:

Arrendador: EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA. Encargado de suscribir todos aquellos actos o contratos necesarios para el cumplimiento de los fines, metas y objetivos de la entidad.

Arrendatario: Aquel que suscribe un contrato de arrendamiento con EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA quien podrá ejercer el uso y goce del bien entregado en arriendo, para así colaborar en el cumplimiento de los fines, metas y objetivos DEL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA y adquiere igualmente responsabilidad frente a las obligaciones que se derivan del contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 5. NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS: Los contratos que celebre EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA en materia de arrendamiento de bienes fiscales y de administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público, se regirán por lo dispuesto en la Constitución Política de Colombia, el Código Civil, la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, el Decreto 1077 de 2015 y

| | | | | | |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| ELABORO CALIDAD | FECHA JULIO/16 | REVISO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 | APROBO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|

| | | | |
|--|------------|------------------|--|
| | RESOLUCION | | |
| | VERSIÓN 02 | FECHA 08/08/2016 | |
| | CÓDIGO | PÁGINA 1 | |

198

demás normas que las modifiquen, reglamenten, adicionen o complementen.

ARTICULO 6. REPRESENTACIÓN PARA CELEBRAR CONTRATOS, CONVENIOS Y REALIZAR ACTOS RELACIONADOS CON LOS MISMOS: El Director General DEL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA, en su calidad de Representante Legal, tiene la competencia para la celebración de contratos de arrendamiento de bienes fiscales conforme a las facultades otorgadas al Banco Inmobiliario de Floridablanca para la administración de los bienes fiscales que componen el Municipio.

En los términos del artículo 12 de la Ley 80 de 1993, los jefes y los representantes legales de las entidades estatales podrán delegar total o parcialmente la competencia para celebrar contratos y desconcentrar la realización de licitaciones en los servidores públicos que desempeñen cargos del nivel directivo o ejecutivo o en sus equivalentes.

El Director General DEL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA podrá, por ende, delegar en los funcionarios del nivel directivo la competencia para adelantar procesos contractuales de arrendamiento de bienes fiscales. Al efecto se expedirá el acto administrativo correspondiente. Los funcionarios delegatarios serán responsables por sus actuaciones u omisiones contrarias a la Ley 80 de 1993 y demás normas que la reglamenten o complementen. Los actos administrativos precontractuales, de selección, suscripción y liquidación de contratos DEL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA, se realizarán por los funcionarios del nivel directivo delegados por acto administrativo proferido por el Director General.

En el caso en que la planta de personal no existan funcionarios, diferentes al Director General, que ostenten la categoría de nivel directivo, ejecutivo o sus equivalentes, no procederá la delegación.

ARTÍCULO 7. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: No podrán celebrar contrato de arrendamiento con DEL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA, las personas que se encuentren incurso en las causales inhabilidades, incompatibilidades y en general en las prohibiciones contenidas en la ley, en especial las consagradas en la Constitución, la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y demás normas legales que las reformen o adicionen.

PARÁGRAFO: Si llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad en el arrendatario, posterior a la celebración del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá informar por escrito al arrendador de lo acontecido y este último procederá a dar por terminado el contrato de arrendamiento mediante el procedimiento descrito en este manual. En ningún caso podrá haber cesión del contrato de arrendamiento del bien fiscal.

ARTÍCULO 8. CONFLICTOS DE INTERÉS Y DEBERES DE CONDUCTA: En General, todo funcionario DEL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA y quienes presten sus servicios al mismo, deberán abstenerse de presentar ofertas por sí o por interpuesta persona, en interés personal o de terceros, en actividades para el arrendamiento de bienes fiscales con EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA, que puedan constituir un posible conflicto de intereses.

Se entiende por conflicto de interés toda situación de contraste o incompatibilidad que pueda darse entre los intereses DEL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA y el de los servidores públicos o contratistas; lo cual quiere decir que existe conflicto de intereses cuando el interés personal de quien ejerce una función pública dentro de la entidad, colisiona con los deberes y obligaciones del cargo que desempeña.

PARÁGRAFO. Los destinatarios del presente artículo deberán declarar por escrito su impedimento para la celebración del respectivo contrato, o cuando sobrevenga el mismo; sobre lo cual, el supervisor del contrato verificará la procedencia de la inhabilidad o del posible caso de conflicto de intereses y procederá a dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral.

ARTÍCULO 9. USO DE MEDIOS ELECTRÓNICOS: En la suscripción de contratos de arrendamiento de bienes fiscales, EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA podrá utilizar tecnología electrónica que

| | | | | | |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| ELABORO CALIDAD | FECHA JULIO/16 | REVISO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 | APROBO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|

| | | | |
|--|-------------------|------------------|--|
| | RESOLUCION | | |
| | VERSIÓN 02 | FECHA 08/08/2016 | |
| | CÓDIGO | PÁGINA 1 | |

sea segura y legalmente aceptable.

ARTÍCULO 10. DEL PRINCIPIO Y DERECHO AL DEBIDO PROCESO: El debido proceso será un principio rector en materia sancionatoria de las actuaciones contractuales DEL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA. En desarrollo de lo anterior y del deber de control y vigilancia sobre los contratos, EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA tendrá la facultad de imponer las multas que hayan sido pactadas con el objeto de conminar al arrendatario a cumplir con sus obligaciones. Esta decisión deberá estar precedida de audiencia del afectado que deberá tener un procedimiento mínimo que garantice el derecho al debido proceso del arrendatario y procede sólo mientras se halle pendiente la ejecución de las obligaciones a cargo del arrendatario.

La cláusula penal y las multas así impuestas, se harán efectivas directamente por EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA, pudiendo acudir para el efecto entre otros a los mecanismos de compensación de las sumas adeudadas al contratista, cobro de la garantía, o a cualquier otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva.

ARTÍCULO 11. SUPERVISIÓN Y SEGUIMIENTO AL DESARROLLO CONTRACTUAL: Todo contrato de arrendamiento de bien fiscal, suscrito por EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA, debe contar con un Supervisor, el cual será designado de acuerdo al Manual de Contratación que actualmente rige para la Entidad, teniendo en cuenta la idoneidad y/o experiencia del empleado para realizar la respectiva supervisión.

PARÁGRAFO: Las funciones del Supervisor del Contrato de Arrendamiento de Bien Fiscal que se designe para un bien determinado serán:

1. Verificar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el arrendatario.
2. Informar en forma oportuna a la Dirección General y al Secretario General de la Entidad la proximidad del vencimiento del plazo del contrato.
3. El supervisor asume el deber de remitir debidamente escaneados a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de su celebración, al Secretario General del Banco Inmobiliario de Floridablanca y al Administrativo de la Entidad, o a quien corresponda, para su publicación en el portal del SECOP los documentos que ordena el Decreto 1082 de 2015 en concordancia con lo dispuesto por Colombia Compra Eficiente, como susceptibles de ser publicados, y demás documentos que se produzcan en el marco de la ejecución y vigencia del contrato suscrito.
4. En general le corresponderá desarrollar las actividades de seguimiento al cumplimiento de las obligaciones del arrendatario y las demás inherentes que sean necesarias de acuerdo a la naturaleza del contrato.
5. Debe cumplir los deberes y obligaciones que contiene la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes con la materia, así como el manual de supervisión de la entidad.

TÍTULO II DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPÍTULO I DE LA ETAPA PRECONTRACTUAL

ARTÍCULO 12. DOCUMENTOS Y ESTUDIOS PREVIOS: De acuerdo a la normativa contenida en el Decreto 1082 de 2015, EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA deberá señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual deberá contener:

1. La causal que invoca para contratar directamente.
2. El objeto del contrato
3. Identificación del Bien Fiscal dado en arrendamiento.
4. La destinación que se le dará al Bien Fiscal dado en arrendamiento.
5. El análisis respecto de las condiciones del mercado.

| | | | | | |
|--------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| ELABORO CALIDAD | FECHA JULIO/16 | REVISOR COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 | APROBO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 |
|--------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|

| | | | |
|--|-------------------|------------------|---|
|  | RESOLUCION | |  |
| | VERSIÓN 02 | FECHA 08/08/2016 | |
| | CÓDIGO | PÁGINA 1 | |

199

6. Las condiciones que exigirá al arrendatario.
7. Las obligaciones que generará para las partes la suscripción del contrato.
8. La manera en que la municipalidad se verá beneficiada con la suscripción del contrato de arrendamiento en procura de la prevalencia del interés general.
9. El precio fijado como canon de arrendamiento o la contraprestación que generará a favor DEL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA la suscripción del contrato.
10. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos emanados de la contratación mediante la modalidad de arrendamiento de bien fiscal.

PARÁGRAFO PRIMERO: De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, y en el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, el Banco Inmobiliario de Floridablanca debe discriminar y asignar los riesgos previsibles que puedan afectar el principio de equilibrio económico de las partes en el contrato a suscribir, para lo cual la Entidad, de acuerdo a cada una de las situaciones específicas que determinan la ejecución del contrato, debe tipificar y asignar los riesgos previsibles involucrados en la contratación del arrendamiento, los cuales deben ser parte integral del proceso contractual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se establece, además de lo anterior, que de ninguna manera y bajo ninguna condición, la Entidad podrá pactar cláusulas contrarias al interés general y que puedan generar detrimento patrimonial de la municipalidad.

ARTÍCULO 13. PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN: EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA podrá contratar tomando como única consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas; así, del análisis frente a las condiciones del mercado que realice la Entidad a efecto de establecer las condiciones del contrato, se dejará constancia en el respectivo expediente de la contratación; análisis que hará parte integral de los documentos de Estudios Previos que se emitan para soportar el arrendamiento del Bien Fiscal.

CAPÍTULO II DE LA ETAPA CONTRACTUAL

ARTÍCULO 14. MINUTA DEL CONTRATO: Todo contrato de arrendamiento suscrito con el BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA, además de los elementos esenciales en esta modalidad de contratación, deberá contener como mínimo las siguientes cláusulas:

1. **Identificación del objeto del contrato:** la destinación plasmada en el documento contractual, deberá encontrarse ajustada a lo delineado por los estudios previos realizados por la Entidad para el contrato de arrendamiento que se pretende suscribir; la causa y el objeto no podrán ir en contravía de la ley *so pena* de la nulidad que puede recaer para el contrato suscrito sin perjuicio de la compulsación de copias a los entes de control y la Fiscalía General de la Nación por incurrir en tales circunstancias.
2. **Identificación del inmueble objeto del contrato:** la identificación del bien fiscal deberá hacerse conforme a los linderos registrados en la carta catastral del inmueble, delimitando su área de extensión, su cabida dentro del Municipio, el número de matrícula inmobiliaria del inmueble, la nomenclatura y las demás que considere pertinente el Establecimiento sean necesarias para la identificación plena del bien dado en arrendamiento.
3. **Definiciones relevantes conforme a la complejidad del mismo:** las expresiones utilizadas en el contrato deberán ser entendidas conforme al significado establecido en el Decreto 1082 de 2015; sin embargo, los términos no referenciados en la norma, deberán entenderse de acuerdo al Código Civil en materia de arrendamiento y en caso de interpretación final deberán ser entendidos conforme con su significado natural y obvio.
4. **La destinación que se le dará al bien fiscal dado en arrendamiento:** en todo contrato de arrendamiento suscrito con la Entidad, deberá determinarse que el arrendatario se obliga a

| | | | | | |
|-----------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| ELABORO CALIDAD | FECHA JULIO/16 | REVISO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 | APROBO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 |
|-----------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|

| | | | |
|--|------------|------------------|--|
| | RESOLUCION | | |
| | VERSIÓN 02 | FECHA 08/08/2016 | |
| | CÓDIGO | PÁGINA 1 | |

darle la destinación exclusiva acorde al Plan de Ordenamiento Territorial de Floridablanca "POT", concertado con el arrendador, no pudiendo en todo caso expender bebidas alcohólicas, ni darle uso contrario a la Ley, el orden público y las buenas costumbres.

5. **Valor del contrato y forma de pago:** el canon de arrendamiento será acordado por el arrendador y el arrendatario de acuerdo a las reglas que fije el arrendador conforme a las condiciones del mercado teniendo en cuenta el avalúo comercial del inmueble, la zona en que este se encuentre ubicado y las condiciones del mismo.

El valor acordado para el canon de arrendamiento deberá ser pagado de manera anticipada a la cuenta que establezca el arrendador dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes; en caso de que el pago se realice por medio de cheque, el canon se entenderá pagado una vez la entidad bancaria realice el abono siempre y cuando este se realice en el plazo establecido dentro del contrato. Estos pagos deberán ser presentados al supervisor del contrato que la Entidad Estatal designe para que este proceda a dar su visto bueno, para lo cual, de manera conjunta con el área encargada una vez se verifique el ingreso financiero a favor de la Entidad, el supervisor procederá a emitir certificado de pago a satisfacción para efectos de cumplimiento por parte del arrendatario.

5.1. **Condiciones de acuerdo a su necesidad:** las condiciones fijadas en el presente numeral podrán ser modificadas conforme a la negociación realizada entre el arrendador y arrendatario siempre y cuando estas no sean contrarias a la Constitución Política y la Ley, y no vayan en contravía de los intereses del erario público o resulten irrisorias para la Administración Municipal.

6. **Declaraciones especiales del Arrendatario:** La declaración del arrendatario es la manifestación expresa de que la Entidad Estatal en ningún caso pagará o reconocerá valor alguno por las cuotas extraordinarias de administración, las cuales estarán a cargo del arrendatario; aunado a lo anterior, dentro de esta cláusula deberá incluirse que el arrendatario acepta las siguientes condiciones:

- a. Que conoce y acepta los documentos del procedimiento de contratación
- b. Que se encuentra debidamente facultado para suscribir el contrato de arrendamiento
- c. Que el arrendatario al momento de la celebración del contrato de arrendamiento no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad establecidas en la Constitución Política y la Ley.
- d. Que se encuentra a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral.

7. **Vigencia del contrato:** Todo contrato de arrendamiento podrá celebrarse con un término no inferior a un (1) año.

8. **Obligaciones generales del arrendatario:** El arrendatario se obligará para con EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA a:

- a) Cumplir con el objeto del contrato
- b) Destinar el inmueble solamente para el funcionamiento de una actividad comercial previamente concertada con el ARRENDADOR
- c) Mantener el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de conservación.
- d) Cumplir con el pago de los servicios públicos domiciliarios.
- e) El pago del canon pactado de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente manual.
- f) Realizar las reparaciones locativas que requiera el inmueble por el deterioro causado en razón del uso que le da el arrendatario para el desarrollo de su actividad comercial.
- g) Mantener el inmueble en buen estado físico de conservación, de apariencia y aseo.

| | | | | | |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| ELABORO CALIDAD | FECHA JULIO/16 | REVISO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 | APROBO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|

| | | | |
|--|------------|------------------|--|
| | RESOLUCION | | |
| | VERSIÓN 02 | FECHA 08/08/2016 | |
| | CÓDIGO | PÁGINA 1 | |

200

- h) Cuando el arrendador requiera el inmueble para destinarlo al desarrollo de programas o actividades de carácter social, el arrendatario deberá restituirlo de manera inmediata.
- i) Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
- j) Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del arrendatario contratante.
- k) Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
- l) Entregar el inmueble a paz y salvo por todo concepto.

9. Las condiciones que deben surtirse para la entrega proceder a la entrega del inmueble por parte del arrendador:

El Arrendador hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del contrato o a más tardar dentro de los de cinco (5) días hábiles siguientes, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien recibido.

La entrega del inmueble por parte del arrendatario a la terminación del presente contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado.

10. Obligaciones frente al pago de servicios públicos. El pago de los servicios públicos estará a cargo del arrendatario el cual deberá acarrear tales costos sin perjuicio a las disposiciones adicionales que puedan pactarse respecto de los mismos.

11. Reparaciones y mejoras. El arrendatario podrá realizar las reparaciones y mejoras para lo cual se tendrá en cuenta lo estipulado en el Código Civil para la tasación de las mismas.

12. Cláusula penal. El arrendador podrá imponer mediante la cláusula penal las sanciones que deban pagarse por las partes en caso de incumplimiento a alguna de las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento, las cuales serán indemnizatorias.

13. Indemnidad. En todo contrato de arrendamiento que suscriba EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA deberá incluirse una cláusula mediante la cual se pacte la obligación del arrendatario de mantener libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes, al Banco Inmobiliario de Floridablanca.

14. Caso fortuito y fuerza mayor. Se entiende como fuerza mayor al acontecimiento cognoscible, imprevisible que no deriva de la actividad en cuestión, sino que en este sentido viene de fuera, y cuyo efecto dañoso no podía evitarse por las medidas de precaución que racionalmente eran de esperar. Además, se entiende por caso fortuito como aquella situación irresistible que proviene de la estructura de la actividad de quien la causa, la cual, si bien es imprevisible, esta es desconocida y puede permanecer oculta, de manera tal que no constituye una verdadera causa extraña. Las cuales son eximentes de responsabilidad respecto del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento suscrito.

15. Solución de Controversias. Las controversias o diferencias que surjan entre el Arrendador y el Arrendatario, con ocasión de la suscripción del contrato, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como cualquier otro asunto relacionado con el documento, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito

| | | | | | |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| ELABORO CALIDAD | FECHA JULIO/16 | REVISO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 | APROBO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|

| | | | |
|--|------------|------------------|--|
| | RESOLUCION | | |
| | VERSIÓN 02 | FECHA 08/08/2016 | |
| | CÓDIGO | PÁGINA 1 | |

a la otra la existencia de una diferencia. No obstante, las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán mediante el mecanismo judicial previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

16. **Notificaciones.** Se deberá dejar de manera clara y expresa en el documento el lugar donde se enviarán los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las parten deban hacerse en desarrollo del contrato; estas deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas por cada una de las partes.
17. **Supervisión.** En el contrato de arrendamiento deberá especificarse cuál de los funcionarios adscritos al Establecimiento Público será el supervisor del contrato de arrendamiento.
18. **Anexos del contrato.** Serán documentos anexos del contrato los estudios previos, la oferta presentada por el arrendatario, el acta de entrega del inmueble, el inventario que se realice al momento de la entrega del inmueble al arrendatario, las actas, acuerdos, informes y documentos precontractuales, y el informe de viabilidad técnica para la entrega del inmueble al arrendatario seleccionado.
19. **Perfeccionamiento y ejecución.** El contrato de arrendamiento se perfecciona con la firma de las partes; para la ejecución del mismo deberá haberse surtido el procedimiento descrito en el presente manual y allegado todos los documentos.
20. **Lugar de ejecución y domicilio contractual.** El lugar de ejecución del contrato de arrendamiento que se suscriba con EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA será el Municipio de Floridablanca, por lo tanto, este será el domicilio contractual, en virtud a que es el lugar donde se deben cumplir las obligaciones derivadas del contrato suscrito.

ARTÍCULO 15. DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LA CONTRATACIÓN: Previa realización del contrato de arrendamiento se deberán presentar los siguientes documentos, los cuales variarán conforme a la personalidad de quien será el arrendatario así:

1. Para personas naturales:

- 1.1. Cédula de ciudadanía del arrendatario.
- 1.2. Certificado expedido por la Contraloría General de la República en el cual conste que la persona no tiene antecedentes fiscales
- 1.3. Certificado expedido por la Procuraduría General de la Nación en el cual conste que la persona no tiene antecedentes disciplinarios
- 1.4. Certificado de antecedentes judiciales expedido por la Policía Nacional Colombiana.

2. Para personas jurídicas:

- 2.1. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad y/o fundación.
- 2.2. Cédula de ciudadanía del Representante Legal de la sociedad y/o fundación
- 2.3. Certificado expedido por la Contraloría General de la República en el cual conste que la persona jurídica como su representante legal no tienen antecedentes fiscales.
- 2.4. Certificado expedido por la Procuraduría General de la Nación en el cual conste que la persona jurídica como su representante legal no tienen antecedentes disciplinarios.
- 2.5. Acta de junta de socios, de ser necesario, en la que consten las facultades que tiene el representante legal para contratar conforme a la cuantía y naturaleza del asunto

ARTÍCULO 16. CONDICIONES ADICIONALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN FISCAL: Conforme a la Ley, dentro del contrato que se suscriba con personas, sean jurídicas o naturales, se ajustarán conforme a lo establecido por las reglas generales de contratación estatal, en los estudios

| | | | | | |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| ELABORO CALIDAD | FECHA JULIO/16 | REVISO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 | APROBO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|

| | | | |
|--|-------------------|------------------|---|
|  | RESOLUCION | |  Alcaldía Municipal de Floridablanca |
| | VERSIÓN 02 | FECHA 08/08/2016 | |
| | CÓDIGO | PÁGINA 1 | |

201

previos se determinara la exigencia de garantías y en el caso de no aplicar se deberán decir las razones de su no aplicación.

ARTÍCULO 17 VIGENCIA: el presente manual empezara a regir a partir del primer día hábil del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019),

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Floridablanca, el 17 de abril de 2018



LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA
Directora General



Proyecto Juan Cesar González García
Secretario General

| | | | | | |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| ELABORO CALIDAD | FECHA JULIO/16 | REVISO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 | APROBO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|