CLAUSULAS CONTRACTUALES GENERALES Y ESPECIFICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

CLÁUSULA 1 – OBJETO DEL CONTRATO
CLÁUSULA 2 – OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR
CLAUSULA 3 - OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR
CLAUSULA 4 - OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECIFICAS DEL ICBF
CLAUSULA 5 - VALOR DEL CONTRATO
CLAUSULA 6 – FORMA DE PAGO
CLAUSULA 7 – DECLARACIONES DEL ARRENDADOR
CLAUSULA 8 – PLAZO DE EJECUCIION
CLAUSULA 9 – LUGAR DE EJECUCION
CLAUSULA 10- SUPERVISION
CLAUSULA 11 – COFIDENCIALIDAD
CLAUSULA 12- DESTINACION DEL INMUEBLE
CLAUSULA 13- ENTREGA DEL INMUEBLE
CLAUSUAL 14- SERVICIOS PUBLICOS
CLAUSULA 15- REPARACIONES Y MEJORAS
CLAUSULA 16- CESION
CLAUSULA 17- SUSPENSION
CLAUSULA 18 – TERMINACION ANTICIPADA
CLAUSULA 19- SOLUCION DE CONTROVERSIAS
CLAUSULA 20 – LIQUIDACION
CLAUSULA 21- CONTROL EVASION ALSISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL Y PAGOS PARAFISCALES
CLAUSULA 22- INDEMNIDAD
CLAUSULA 23- PROCEDIMIENTO POR INCUMPLIMIENTO
CLAUSULA 24 - INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR
CLAUSULA 25 - CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR
CLAUSULA 26 - COMPROMISO
CLAUSULA 27 - REQUISITOS DE PERFECCCIONAMIENTO Y EJECUCION.
CLAUSULA 28 - DOMICILIO CONTRACTUAL
CLAUSULA 29 - GASTOS

CLAUSULA 1. – OBJETO DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR entrega en arriendo y EL ARRENDATARIO recibe el bien inmueble ubicado en el Municipio de Sabanagrande, en la siguiente dirección: CARRERA 1B No. 2ª -25, municipio de Sabanagrande descrito en la escritura pública No. 1328, con matrícula inmobiliaria no. 041-163450, para el funcionamiento del Centro Zonal Sabanagrande en el municipio de Sabanagrande, del ICBF Regional Atlántico. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto

CLÁUSULA 2 – OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR

1. Entregar en arrendamiento a la fecha de suscripción del contrato el bien inmueble objeto de este, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad.

2. Entregar el inmueble con los servicios de agua, luz teléfono y gas conectados y en perfecto funcionamiento.
3. Entregar el inmueble en óptimas condiciones de uso y habitación y realizar el mantenimiento a las instalaciones locativas que lo ameriten para evitar deterioros futuros que impidan el perfecto funcionamiento y mantenerlo en ese estado durante el término de duración del contrato.
4. Asumir el pago de impuesto predial del inmueble por cada vigencia.
5. Asegurar que el arrendatario no va a ser molestado ni perturbado durante su permanecía en el inmueble objeto del presente contrato.
6. Entregar el inventario del inmueble acompañado de registro fotográfico.
7. Facilitar el uso, goce y disfrute legítimo del inmueble objeto del arrendamiento, debiéndose sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato.
8. Mantener un buen estado de pintura en la totalidad del inmueble.
9. Garantizar al ARRENDATARIO el uso y goce pacífico y tranquilo durante toda la vigencia del contrato.
10. Mantener el inmueble en condiciones de uso.
11. Efectuar las reparaciones preventivas requeridas por el arrendatario y asumir el costo de estas.
12. Mantener el inmueble libre de gravámenes y limitaciones que impidan el uso y goce del inmueble.
13. Realizar el pago oportuno de los impuestos y tributos a cargo del bien.

Obligaciones contractuales asociadas a los Ejes del Sistema Integrado de Gestión:

Seguridad y salud en la información:
Suscribir un documento de compromiso de confidencialidad el cual deberá ser entregado al supervisor del contrato una vez se firme el contrato.

CLAUSULA 3 - OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

1. Participar y apoyar al ICBF en todas las reuniones a las que este lo convoque relacionadas con la ejecución del contrato.
2. Disponer de los medios necesarios para el mantenimiento, cuidado y custodia de la documentación objeto del presente contrato.
3. Atender los requerimientos, instrucciones y/o recomendaciones que durante el desarrollo del contrato le imparta el ICBF a través del supervisor de este para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones.
4. Entregar al supervisor del contrato los informes que se soliciten sobre cualquier aspecto y/o resultados obtenidos cuando así se requiera.
5. Presentar la cuenta de cobro de conformidad con la forma de pago estipulada en el contrato, junto con el informe de las actividades realizadas para cada pago.
6. Guardar estricta reserva sobre toda la información y documentos que tenga acceso, maneje en desarrollo de su actividad o que llegue a conocer en desarrollo del contrato y que no tenga carácter de publica. Em consecuencia, se obliga a no divulgar por ningún medio dicha información o documentos a terceros, sin la previa autorización escrita del ICBF.
7. sus obligaciones y la Coordinación Administrativa, los bienes devolutivos que le hayan sido asignados en custodia.
8. Colaborar con el ICBF en el suministro y respuesta de información correspondiente a los requerimientos efectuados por los organismos de control del Estado Colombiano en relación con la ejecución, desarrollo o implementación del contrato objeto del presente documento.

9. Utilizar la imagen del ICBF de acuerdo con los lineamientos establecidos por este. Salvo autorización expresa y escrita de las partes, ningún funcionario podrá utilizar el nombre, emblema o sello oficial de la otra parte para fines publicitarios o de cualquier otra índole.
10. Realizar los pagos al Sistema de Seguridad Social de acuerdo con la normativa vigente aportando los soportes de pago correspondientes.

CLAUSULA 4 - OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECIFICAS DEL ICBF EN CALIDAD DE ARRENDATARIO

Obligaciones Generales del ICBF

1. Suministrar la información que previamente requiera del Arrendador en relación con el objeto del presente contrato.
2. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna de las obligaciones del presente contrato.
3. Efectuar la supervisión y seguimiento del presente contrato

Obligaciones Específicas del ICBF.

1. Pagar el canon de arrendamiento y los servicios públicos de aseo, energía eléctrica, gas, telefonía fija, así como los servicios instalados y solicitados por el Arrendatario conforme a los términos previstos en el Contrato.
2. Permitir el ingreso del Arrendador al edificio con el fin de que efectúe las reparaciones necesarias a las que haya lugar.
3. No dar una destinación diferente al inmueble a la establecida en el presente contrato.
4. Realizar por su cuenta el mantenimiento preventivo de los aires acondicionados o cualquier otro bien, en el evento en que el arrendador haya facilitado la UPS.
5. No subarrendar ni ceder el uso o goce del inmueble objeto de este contrato, salvo se cuente con autorización expresa y ´por escrito del Arrendado.
6. Pagar los gastos y expensas de mantenimiento y funcionamiento del inmueble de la forma y manera establecida en el contrato.
7. Restituir el inmueble señalado al finalizar el contrato el mismo estado que le fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
8. Dar aviso oportuno al Arrendador cuando se requiera efectuar en el inmueble reparaciones necesarias a causa de deterioros que amenacen la estructura, construcción la seguridad se sus ocupantes o impidan el uso normal del inmueble.
9. Solicitar autorización expresa y por escrito del Arrendador sobre variación, reformas o mejoras

CLAUSULA 5 - VALOR DEL CONTRATO. El valor total del contrato de arrendamiento será por la suma de Veintiocho Millones Ciento Cuarenta Y Ocho Mil Novecientos Setenta pesos M/Cte. ($28.148.970,00) Con base a lo anterior, el bien inmueble será objeto de arrendamiento por periodo del 16 de diciembre de 2022 hasta el 15 de diciembre de 2023.

CLAUSULA 6 – FORMA DE PAGO. El Arrendatario pagara el valor del presente contrato de la siguiente manera: **i)** Se realizará un pago parcial del 16 al 31 de diciembre de 2022 por valor de Un Millón Ciento Cuarenta Mil Noventa Y Seis pesos M/Cte. ($1.140.096,00), Once pagos mensuales en la vigencia 2023 por valor de Dos Millones Trescientos Cuarenta Y Ocho Mil Quinientos Noventa Y Ocho pesos M/Cte. ($2.348.598,00) y un pago parcial del 01 al 15 de diciembre de 2023 por valor de Un Millón Ciento Setenta Y Cuatro Mil Doscientos Noventa

Y Seis pesos M/Cte. ($1.174.296,00).

Los pagos se realizarán previa presentación de la factura correspondiente, la certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor y la certificación del revisor fiscal o representante legal, según corresponda, sobre el cumplimiento en el pago de los aportes parafiscales y de seguridad social de sus empleados de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

El pago se realizará dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación de la factura y la certificación de cumplimiento, previa aprobación del PAC (Programa Anual Mensualizado de Caja).

Si la(s) factura(s) no ha(n) sido correctamente elaborada(s), o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para este solo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del contratista y no tendrá por ello, derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

Todos los pagos se realizarán conforme al PAC del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.

CLAUSULA 7 – DECLARACIONES DEL ARRENDADOR.

1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso.
2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió del ICBF respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato.
4. El Arrendador al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad
5. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral.
6. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente contrato.
7. El Arrendador manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de éste contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.
8. El Arrendador se compromete a no contratar menores de edad para el ejercicio del objeto contractual, así como a no permitir que se subcontrate a menores de edad para tales efectos, dando aplicación a la Resolución 1677 de 2008 del Ministerio de la Protección Social y los Pactos, Convenios y Convenciones Internacionales ratificados por Colombia, sobre los derechos de los niños.

CLAUSULA 8 – PLAZO DE EJECUCION. El Plazo de ejecución del contrato, será hasta el **15 de diciembre de 2023.**

CLAUSULA 9 – LUGAR DE EJECUCION. El lugar de ejecución del contrato será en la CARRERA 1B No. 2ª -25, municipio de Sabanagrande.

CLAUSULA 10. - SUPERVISIÓN.EL ICBF controlará el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista a través de la **Coordinadora del Grupo Administrativo del ICBF Regional Atlántico** o quien haga sus veces, quien velará por el cumplimiento de las obligaciones contractuales y que ejercerá la supervisión del

contrato conforme a lo dispuesto en las normas internas expedidas para el efecto por EL ICBF y en la Ley 80/93, la 1150 de 2007 y los decretos reglamentarios. En todo caso el ordenador del gasto podrá modificar unilateralmente la designación del supervisor, comunicando por escrito al supervisor designado con copia al Grupo Jurídico.

CLAUSULA 11 – COFIDENCIALIDAD. El Arrendador se compromete formalmente a no divulgar, usar o explotar la información a la que tenga acceso para la ejecución del presente contrato y mantenerla bajo estricto deber de confidencialidad; sólo podrá usar dicha información para el desarrollo del contrato; así mismo, se compromete a no divulgar la información, en cualquier tiempo, a terceros sin el consentimiento previo y por escrito del ICBF. De la misma manera declara que toda la información que se produzca en la ejecución del contrato será confidencial y/o reservada. Conforme a lo anterior, el ARRENDADOR deberá impartir instrucciones a todos sus empleados, agentes, asesores, y a cualquier otro representante suyo (cuando corresponda), exigiéndoles el cumplimiento en todo momento de las leyes de la República de Colombia, especialmente de aquellas que rigen la presente relación contractual, y les pondrá las obligaciones de: a) No revelar información propia del ICBF ni sobre los lugares a los cuales tenga acceso, con ocasión de la ejecución del presente contrato. b) No permitir que terceros obtengan información relacionada con el literal anterior. c) No obrar a través de terceros o sugerir que terceros hagan lo propio en su nombre. d) No publicar información alguna, por medios de comunicación electrónica o correos internos de su grupo empresarial, que permita a terceros o a sus funcionarios no autorizados acceder a la información.

CLAUSULA 12- DESTINACION DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO se compromete a destinar el inmueble objeto del presente contrato para el funcionamiento del centro zonal Norte Centro Histórico en la ciudad de Barranquilla.

CLAUSULA 13- ENTREGA DEL INMUEBLE. EL ARRENDADOR hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del presente contrato, 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 de **ICBF** 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

CLAUSULA 14. SERVICIOS PUBLICOS. Los servicios públicos de agua, aseo, alcantarillado, energía eléctrica, gas telefonía fija, serán pagados por el **ICBF**, a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

CLAUSULA 15. REPARACIONES Y MEJORAS. El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato, la Entidad Estatal contratante queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador.

CLAUSULA 16. – CESIÓN: El ARRENDADOR no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente Contrato sin la autorización previa y por escrito de ICBF. Si el Arrendador es objeto de fusión, escisión o cambio de control, el ICBF está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el Arrendador se obliga a informar oportunamente al ICBF de la misma y solicitar su consentimiento

CLAUSULA 17. - SUSPENSIÓN DEL CONTRATO: Las partes podrán de mutuo acuerdo o por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito suspender la ejecución del presente contrato, mediante la suscripción de un

acta en donde conste tal evento. El término de suspensión no será computable para efecto del plazo de ejecución del contrato, ni dará derecho a exigir indemnización, sobrecostos o reajustes, ni a reclamar gastos diferentes a los pactados en el contrato. Dicha suspensión deberá estar motivada y aprobada por el supervisor del contrato y deberá indicar la fecha prevista para el reinicio de la ejecución.

CLAUSULA 18. - TERMINACION ANTICIPADA: El **ICBF** podrá disponer la terminación anticipada del contrato en los siguientes eventos: **1**. Cuando las condiciones contractuales o las circunstancias que dieron lugar al nacimiento del contrato hayan variado sustancialmente de tal manera que su ejecución resulte imposible, innecesaria y/o inconveniente a juicio del ICBF**. 2**. Cuando exista un detrimento patrimonial de la entidad que se agrave por la exigencia de continuar desarrollando el objeto contractual celebrado. **3.**. Cuando las exigencias del servicio público lo requieran o la situación de orden público lo imponga. **4.** Por mutuo acuerdo de las partes. **5**.. Cuando se presenten las causales de terminación del contrato de arrendamiento en los artículos 1973 y ss. del código Civil.

CLAUSULA 19. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: Las diferencias que surjan entre las partes serán dirimidas mediante la utilización de los mecanismos de solución alternativa de conflictos previstos en la ley, tales como, la conciliación, la amigable composición y la transacción, de conformidad con lo establecido en las normas vigentes.

CLAUSULA 20. - LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO El presente Contrato se liquidará dentro de los seis (6) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución de este o a la expedición del acto administrativo que ordene su terminación, de conformidad con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado parcialmente por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 217 del Decreto -Ley 019 de 2012 y lo previsto en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. **PARÁGRAFO**: Si alguna de las partes no se presenta para efecto de la liquidación del Contrato o las partes no llegan a ningún acuerdo, el ICBF tendrá la facultad de liquidarlo en forma unilateral, dentro de los dos (2) meses siguientes al término inicialmente pactado, si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada de mutuo acuerdo o unilateralmente en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento de los términos aquí previstos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.

CLAUSULA 21- - CONTROL A LA EVASIÓN AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL Y PAGOS PARAFISCALES: De conformidad con lo establecido en las Leyes 789 de 2002, 828 de 2003 y Ley 1607 de 2012, EL CONTRATISTA deberá cumplir con sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Sena e ICBF). El cumplimiento de esta obligación será verificado por el supervisor e indispensable para que el ICBF efectúe cada desembolso.

CLAUSULA 22 – INDEMNIDAD: El Arrendador se obliga a indemnizar al ICBF con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato. El Arrendador se obliga a mantener indemne al ICBF de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que sean atribuibles al Arrendador. El Arrendador mantendrá indemne a la contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se origine en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el Arrendador asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente contrato.

CLAUSULA 23- PROCEDIMIENTO POR INCUMPLIMIENTO: El ICBF podrá imponer multas y declarar el incumplimiento de conformidad con el siguiente procedimiento: **CLÁUSULA DE MULTAS POR INCUMPLIMIENTO:** A. Con el objeto de conminar a EL ARRENDADOR al cumplimiento de las obligaciones

que se encuentren en mora o retraso, el ICBF podrá imponerle multas diarias y sucesivas hasta del cero punto uno por ciento (0.1%) del valor del contrato por cada día de atraso o retardo hasta que se verifique su cumplimiento. B. Para tal efecto, el ICBF observará el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. C. El valor acumulado de las multas impuestas a EL ARRENDADOR no podrá superar el diez por ciento (10%) del valor del contrato. D. La imposición de multas no impedirá la aplicación de otras sanciones a que haya lugar por el incumplimiento. E. EL ARRENDADOR autoriza que el ICBF descuente del saldo a su favor, el valor correspondiente a las multas que se llegaren a causar. **CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA**: A. En caso de declaratoria de caducidad o incumplimiento total de las obligaciones a cargo de EL ARRENDADOR, el ICBF podrá hacer efectiva la presente cláusula penal pecuniaria en un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, a título de pena, la cual se tendrá como estimación anticipada y parcial de los perjuicios causados al ICBF. B. El valor variará proporcionalmente al incumplimiento parcial del Contrato que no supere el porcentaje señalado. C. En concordancia con el artículo 1600 del Código Civil, el cobro de la cláusula penal pecuniaria no impedirá que el ICBF le solicite a EL ARRENDADOR la totalidad del valor de los perjuicios causados en lo que exceda del valor de la cláusula penal pecuniaria. D. La cláusula penal pecuniaria también se hará efectiva en el caso en que se llegue o se supere el monto máximo acumulado de imposición de multas. E. Para efectos de esta cláusula, se entenderá por incumplimiento total de las obligaciones a cargo de EL ARRENDADOR cuando este no cumpla con la totalidad de las obligaciones a su cargo o cuando no cumpla con el fin y objeto contractual pactado**.**

CLAUSULA 24. INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR. El Arrendador es una entidad independiente de ICBF, y en consecuencia el Arrendador no es su representante, agente o mandatario. El Arrendador no tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre del ICBF ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo.

CLAUSULA 25. CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR. Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

CLAUSULA 26. COMPROMISO. EL CONTRATISTA acepta con la firma del presente documento que ha leído y entendido los riesgos tipificados, estimados y asignados a los partes intervinientes contenidos en los estudios previos soporte de esta contratación, los cuales hacen parte integral del contrato

CLAUSULA 27: REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes en la plataforma Secop II. Para su ejecución se requiere de la expedición del registro presupuestal.

CLAUSULA 28. - DOMICILIO CONTRACTUAL. El domicilio contractual es la ciudad de Barranquilla.

CLAUSULA 29. - GASTOS. Los gastos que se ocasionen para el perfeccionamiento y ejecución del presente contrato serán sufragados por EL CONTRATISTA.

LA AUTENTICACIÓN DEL SECOP II, ES DECIR LAS APROBACIONES REALIZADAS CON LOS USUARIOS ASIGNADOS CONSTITUYEN UNA FIRMA ELECTRÓNICA EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 7 DE LA LEY 527 DE 1999 Y LAS NORMAS QUE LA REGLAMENTAN.