ANEXO DE CONDICIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. CD-05-2023-0451, CELEBRADO CON SALES INMOBILIARIA S.A., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA DISTRITAL JOSE EUSEBIO CARO.

Las partes hemos convenido integrar al contrato electrónico que se encuentra en el SECOP II, las siguientes cláusulas que conforman el contrato

CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: ***"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA."*****. CLÁUSULA SEGUNDA.- ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del contrato se desarrollará a través de las siguientes actividades específicas, que enmarcan el alcance del mismo: I) Garantizar al Distrito de Barranquilla el goce en forma ininterrumpida del bien inmueble objeto del presente documento. II) Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. III) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. IV) Atender cualquier requerimiento del **DISTRITO** en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. V) Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar y entregar el inmueble una vez terminado el presente contrato. VI) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio del **DISTRITO.** VII) Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del **DISTRITO. CLÁUSULA TERCERA. - ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE**: Inmueble ubicado en la: **Carrera 32 No. 50-56** Barrio Lucero, identificado con la matricula inmobiliaria **No. 040-159372**, para el funcionamiento de la **I.E.D**. **JOSE EUSEBIO CARO. Descripción del Inmueble: MEDIDAS Y LINDEROS:** *"UNA CASA DE PAREDES DE LADRILLOS, MARCADA CON EL # 50-56, JUNTO CON EL SOLAR EN QUE ESTA CONSTRUIDA, SITUADA EN ESTA CIUDAD, EN LA BANDA NORTE DE LA KRA 32. ANTES BUEN RETIRO, ENTRE LAS CALLES 50 ANTES BOLIVAR Y 51, ANTES CISNEROS. LA DESCRIPCION MEDIDAS Y LINDEROS DE DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA # 1686 DE 05-09-60. NOTARIA 1. B/QUILLA. (ARTICULO 11 DECRETO LEY 1711 DE JULIO 6/84)."* **CLÁUSULA CUARTA. - DESTINACIÓN:** Los inmuebles objeto del contrato serán destinados para el funcionamiento de: **LA INSTITUCION EDUCATIVA DISTRITAL JOSE EUSEBIO CARO. CLÁUSULA QUINTA-VALOR DEL CONTRATO**: El valor corresponde al establecido en el Contrato Electrónico por la suma de: **SETENTA Y DOS MILLONES CIEN MIL PESOS M/L ($72.100.000), incluido el IVA y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato**. El valor por concepto de canones de arriendo corresponde a la suma de: **SESENTA MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/L ($60.588.235)** y el diecinueve por ciento (19%) correspondiente al impuesto al valor agregado – IVA por la suma de: **ONCE MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/L ($11.511.765). CLÁUSULA SEXTA.- FORMA DE PAGO**: **EL DISTRITO** cancelará al arrendador el valor del Contrato de la siguiente manera: El Distrito cancelará al contratista, **un (1) primer pago al treinta y uno (31) de marzo de 2023, por valor de: CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L ($14.500.000) y cuatro (4) cánones mensuales por valor de: CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L ($14.400.000)**, previa certificación a satisfacción expedida por el supervisor del contrato y presentación de cuenta de cobro y/o facturas. Adicionalmente, el contratista, deberá acreditar cada vez que solicite el pago, que se encuentra al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social. Los cuáles serán cancelados mes vencido. Previa certificación a satisfacción expedida por el supervisor del contrato y presentación de cuenta de cobro y/o facturas, acreditación del pago a la seguridad social integral, parafiscales y constancia de los pagos de los impuestos y contribuciones que correspondan. Los pagos se realizarán de acuerdo al Programa Anual

Mensualizado de Caja - PAC. **CLÁUSULA SEPTIMA. - PLAZO DEL CONTRATO:** Sera hasta **el treinta y uno (31) de Julio de 2023**, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la ley 80 de 1993. **CLÁUSULA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** Además de las obligaciones específicas derivadas de la oferta, aquellas contenidas en los estudios previos de la contratación y de las obligaciones contempladas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015 y las normas que los modifiquen, reemplacen o sustituyan, **El ARRENDADOR** se obliga para con **El DISTRITO** a lo siguiente: 1. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral mediante certificación del revisor fiscal o del representante legal, según corresponda. 2. El Arrendador garantiza la prestación del servicio hasta la finalización del plazo de ejecución. En caso de vender o enajenar el inmueble durante la ejecución del contrato, a informar con cuarenta y cinco (45) días de antelación al DISTRITO sobre el proyecto de venta. 3. Cumplir de Buena Fe el objeto del contrato. 4. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad. 5. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos. 6. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta. 7. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado. 8. Mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados; en consecuencia, corresponderá a **EL ARRENDADOR**, hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones que se requieran, las cuales serán de su cargo. 9. Liberar al Distrito de toda turbación o embargo en el uso y goce de los bienes arrendados, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada; garantizando al Distrito el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el presente contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso del mismo. 10. En el caso en que sea necesario realizar alguna de las reparaciones que de acuerdo con la ley corran por cuenta del **ARRENDADOR, EL DISTRITO** deberá notificar por escrito al **ARRENDADOR** sobre la reparación exacta que debe ser realizada, a fin de que las partes se pongan de acuerdo en los términos y los plazos en los que dicha reparación debe llevarse a cabo.11. Para el desarrollo del objeto contractual, se deben realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance del mismo: (i) Garantizar al Distrito de Barranquilla goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento. (ii) Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. (iii) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. (iv) Atender cualquier requerimiento de **EL DISTRITO** en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. (v) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio del Distrito. 12. Las reparaciones locativas no serán hechas por el Distrito si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito. 13. Las demás obligaciones previstas o derivadas de este Contrato, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de Contratos. **CLÁUSULA NOVENA. - OBLIGACIONES DEL DISTRITO:** A su vez, **EL DISTRITO** se obliga para con **EL ARRENDADOR** a lo siguiente: **a)** Obrar de buena fe en el desarrollo del Contrato. **b)** Cancelar al arrendador en la forma y términos establecidos en el contrato. **c)** Suministrar oportunamente la información que requiere el arrendador para el cumplimento de sus obligaciones contractuales d**)** Realizar la supervisión del contrato. **e)** Conservar el inmueble objeto del presente contrato en buen estado salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga. **f)** Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del presente Contrato. **CLAUSULA DECIMA. - SERVICIOS PUBLICOS**: Los servicios públicos serán cancelados de la siguiente manera: a) El costo del servicio de energía eléctrica será cancelado por el DISTRITO. b) El servicio de agua, alcantarillado y aseo será asumido por parte del DISTRITO. De igual manera, se obliga **EL DISTRITO** a la conservación y reparación de las instalaciones de los servicios de los cuales asume su pago y a respetar los reglamentos de las empresas de servicios públicos domiciliarios respectivas sin que **EL ARRENDADOR** asuma responsabilidad por las deficiencias en la prestación de tales servicios. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. CLAUSULAS EXCEPCIONALES. EL DISTRITO** podrá hacer uso de las cláusulas excepcionales de terminación, modificación e interpretación unilaterales, y de caducidad, en los términos y condiciones establecidos en la Ley 80 de 1993

y Ley 1474 de 2011. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - SUJECIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El Contrato se encuentra amparado en el certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 202300094 de fecha diecisiete (17) de enero de 2023. CLÁUSULA DECIMA TERCERA. - SUPERVISION:** La supervisión, vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDADOR,** será ejercida por la **JEFE DE OFICINA DE GESTIÓN ESTRATÉGICA Y FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE EDUCACIÓN,** o quien haga sus veces, quien deberá certificar el cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO:** El Secretario General del Distrito, podrá en cualquier momento cambiar el funcionario que ejerza la supervisión, sin que sea necesario modificar el contrato. **CLÁUSULA DECIMA CUARTA. –MULTAS: EL DISTRITO** podrá imponer al ARRENDADOR multas por cada dia de mora en el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 0513 de 2014 y el Manual de Contratación del DISTRITO. Para su imposición deberá surtirse el procedimiento establecido en el Decreto antes citado, y en todo caso, deberá respetarse el ejercicio del derecho de defensa contemplado en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011. Las causas y cuantía de las multas son las establecidas en el Decreto Distrital 0513 de 2014. PARAGRAFO: El ARRENDADOR manifiesta que conoce el Manual de Contratación del Distrito y lo relacionado con las multas. **CLÁUSULA DECIMA QUINTA- PENA PECUNIARIA:** El incumplimiento definitivo de cualquiera de las obligaciones por parte del **ARRENDADOR,** dará lugar a que **EL DISTRITO** le imponga una pena pecuniaria, a título de indemnización anticipada de los perjuicios ocasionados con el incumplimiento, equivalente al diez por ciento (10%) del valor del Contrato. La aplicación de esta pena igualmente deberá surtirse a través del procedimiento previsto en la Ley 1474 de 2011, y demás normas concordantes. Esta pena se impondrá sin perjuicio de que **EL DISTRITO** persiga la indemnización de perjuicios adicionales ocasionados con el incumplimiento, cuando el monto de la pena pecuniaria no permita su total reparación. **PARÁGRAFO:** El valor de las multas o de las penas pecuniarias impuestas al **ARRENDADOR**, podrá ser tomado del saldo a su favor si lo hubiere, de la garantía única de cumplimiento, o se podrá cobrar vía ejecutiva. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - GARANTIAS:** En el presente contrato no aplica la exigencia de garantías, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del decreto 1082 de 2015 que establece la no obligatoriedad de garantías. **Parágrafo 1.** Sin perjuicio de lo establecido en esta cláusula, es obligación del **ARRENDADOR**, mantener indemne al **DISTRITO**, frente a cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa sus propias actuaciones. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA. - INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR,** es una persona independiente del **DISTRITO** y por ello, no obra como su representante agente o mandatario. **EL ARRENDADOR,** no puede comprometer o hacer declaraciones a nombre del **DISTRITO. EL ARRENDADOR,** se obliga a cumplir directamente todas las obligaciones derivadas de este contrato con su propio personal o el que esté a su cargo, de forma independiente y autónoma, sin que exista relación de subordinación o dependencia entre estos y el **DISTRITO. EL ARRENDADOR,** es el único responsable del cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad social correspondientes al personal que utilice para la ejecución del presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN: EL ARRENDADOR** no podrá ceder ni subcontratar el presente contrato, salvo con expresa autorización del **DISTRITO**. En el segundo caso, será responsable por el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones derivadas del Contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA - PERFECCIONAMIENTO Y CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE EJECUCION**: El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requerirá de la existencia de la disponibilidad y el Registro presupuestal correspondiente, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 41 de la ley 80 de 1993. En materia de publicación se aplicará lo dispuesto en el artículo 223 del Decreto 019 de 2012. El ARRENDADOR asumirá el pago de todos los impuestos a que haya lugar. **CLÁUSULA VIGÉSIMA- PAGO DE APORTES A SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES**: De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 del 2002 y 828 de 2003, el ARRENDADOR en caso de que aplique se obliga a presentar al **DISTRITO** los documentos, planillas y pagos que demuestren el cumplimiento del giro de sus aportes a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y parafiscales.

Conforme al artículo 23 de la ley 1150 de 2007, para cada pago **EL ARRENDADOR** deberá acreditar estar al día en el pago de estos aportes. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - INDEMNIDAD:** EL ARRENDADOR se obliga a indemnizar al **DISTRITO,** con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato. El ARRENDADOR se obliga a mantener indemne a la Entidad Estatal contratante de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado. El ARRENDADOR mantendrá indemne a la Entidad Estatal contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen 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 VIGÉSIMA SEGUNDA. - LIQUIDACION:** El presente Contrato podrá ser liquidado de común acuerdo por las partes, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, tal como lo establecen las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007. Si **EL ARRENDADOR** no se presenta a la liquidación, o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma, se practicará la liquidación unilateral por **EL DISTRITO**, en los términos establecidos en ley. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR:** Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones y por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente contrato, cuando la demora sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor o caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana. La ocurrencia del evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicada el día de la ocurrencia del evento a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de ocurrencia del mismo. Si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ocurrencia del evento de fuerza mayor o caso fortuito, la cual ha sido aceptada por la parte a quien le fue invocada, no se han superado sus efectos las partes convendrán un plazo de suspensión del término del contrato mientras se supera la situación. **CLAUSULA VIGESIMA CUARTA. - SOLUCION DE CONTROVERSIAS: 1. Etapa de arreglo directo.** Las controversias que surjan entre **EL ARRENDADOR y EL DISTRITO,** con ocasión a la celebración, ejecución, interpretación, ampliación, terminación o liquidación del contrato, incluyendo las consecuencias económicas de los actos administrativos expedidos en ejercicio de facultades excepcionales, serán resueltas por las partes mediante la figura del arreglo directo en un término máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha en que cualquiera de las partes le comunique a la otra la existencia de una diferencia y manifieste la intención de iniciar la etapa de arreglo directo. La JURISDICCION COMPETENTE será la Contenciosa Administrativa. **2. Etapa de conciliación.** Si la diferencia no logra ser resuelta por las partes, deberá acudirse ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla, previa solicitud individual o conjunta entre las partes. Si en el término de diez (10) días hábiles contados a partir del inicio del trámite de la conciliación, el cual se entenderá iniciado a partir de la fecha de la primera citación a las partes que haga el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla, si las partes no llegan a un acuerdo para resolver las diferencias, deben acudir ante la jurisdicción contenciosa. **CLAUSULA VIGESIMA QUINTA. - NOTIFICACIONES.** Los avisos, solicitudes, comunicaciones que deban hacerse las partes en el desarrollo de este contrato, se podrán enviar por medio físico o por correo electrónico, a las personas y direcciones indicadas en el formato único de hoja de vida de la persona jurídica y en la solicitud de la propuesta. **CLAUSULA VIGESIMA SEXTA**. - **ANEXOS DEL CONTRATO**: Constituyen parte integral del presente Contrato, los siguientes documentos: a) Oferta presentada por EL ARRENDADOR en las partes aceptadas por EL DISTRITO. b) Certificado de Disponibilidad Presupuestal. c) Registro Presupuestal. d) Constancia del pago de los impuestos y contribuciones que correspondan. e) Estudios previos. f) Cuadro de asignación de riesgos. g) Acto de Justificación h) Las actas y demás documentos que suscriban las partes. i) El Manual de Contratación del DISTRITO. **CLAUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA. - INSPECCION:** El arrendatario permitirá la visita de los arrendadores o sus representantes que tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés para lo cual programará estas visitas

con el supervisor del contrato. **CLÁUSULA VIGESIMA OCTAVA. - LUGAR DE EJECUCION Y DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las actividades previstas en el presente contrato, se desarrollarán en la ciudad de Barranquilla y el domicilio contractual es la ciudad de Barranquilla – Atlántico.

El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes en la plataforma de Colombia Compra Eficiente - SECOP II.

Proyectó: Julieth Maury Cure/Asesora Externa en Materia Contractual/Secretaria General del Distrito.
Reviso: C&R Asesores en Materia Contractual – secretaría General del Distrito.
Aprobó: José Caicedo Feoli – Jefe de la Oficina de Contratación – Secretaria General del Distrito.