ANEXO DE CONDICIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO ELECTRÓNICO DE ARRENDAMIENTO No. CD-48-2023-0129, CELEBRADO CON CERTAIN & PEZZANO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.

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 BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LAS DIFERENTES SECRETARÍAS Y/O DEPENDENCIAS EN EL 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 ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente contrato. **II.** Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso, para lo cual EL ARRENDADOR, deberá mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados. En el evento que EL ARRENDADOR, incumpla los términos del acuerdo para realizar tales reparaciones, las mismas podrán ser adelantadas por EL DISTRITO, compensando el costo de estas contra los cánones de arrendamiento futuros. **III.** EL ARRENDADOR, responderá por las pérdidas y daños de los bienes e insumos que se vean afectados o dañados por la omisión en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato. **IV.** Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano. **V.** El inmueble deberá contar con todos los servicios públicos domiciliarios necesarios para el normal funcionamiento de este. **VI.** El valor del arriendo del contrato incluye los costos del servicio de administración. **VII.** Liberar al Distrito de toda turbación o embargo en el uso y goce del bien arrendado, 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 contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso del mismo. **VIII.** Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. **IX.** Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato. **X.** Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio de el Distrito. **CLÁUSULA TERCERA. - ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:** Inmueble ubicado en la Carrera 56 97-65 LT 54 y 54A. **Matricula Inmobiliaria:** 040-347383, 040-347384. **Referencia Catastral y Área.** 08001010307790001000 - 08001010307800001000. **Características del Inmueble – Medidas y Linderos: 040-347383**. Contenidos en Escritura Nro. 593 de fecha 30-03-2001 en Notaria Tercera de Barranquilla LT 54 segunda etapa de la Urbanización Altos del Parque con área de 18.055.56mts^2 (art.11 del Decreto 1711 de julio 6/1984). **040-347384**. Contenidos en

Escritura Nro. 593 de fecha 30-03-2001 en Notaria Tercera de Barranquilla LT 54A Segunda Etapa de la Urbanización Altos del Parque con área de 2.824.24mts^2 (art.11 del Decreto 1711 de julio 6/1984). **CLÁUSULA CUARTA. - DESTINACIÓN:** Los inmuebles descritos anteriormente se encuentran destinados para el funcionamiento de la Sede de Atención al Ciudadano en el Sector Norte del Distrito de Barranquilla. **CLÁUSULA QUINTA-VALOR DEL CONTRATO**: El valor corresponde al establecido en el Contrato Electrónico por la suma de **QUINIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS ($572.366.674)M/L,** incluido el IVA y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, discriminado, así: **CUATROCIENTOS OCHENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS ($480.980.398) M/L,** por cánones de arrendamiento y **NOVENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS ($91.386.276) M/L,** por concepto de IVA. **PARÁGRAFO 1**: Los valores señalados en esta cláusula incluyen IVA, el cual será discriminado por EL **CONTRATISTA** en su factura o equivalente, sobre los valores que lo generen, de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes Se aclara que a la fecha de la firma del presente contrato el IVA Vigente corresponde al diecinueve por ciento (19%). **PARÁGRAFO 2**: El valor total del contrato, incluye todos los costos directos e indirectos, que **EL CONTRATISTA** tenga que sufragar para el cumplimiento del objeto del contrato, la utilidad prevista y la valoración de los imprevistos propios de la ejecución de estos contratos, por lo cual no habrá lugar a pago de ninguna suma adicional, y **EL CONTRATISTA** renuncia a la reclamación de ella. **CLÁUSULA SEXTA.- FORMA DE PAGO**: El **DISTRITO** cancelará al arrendador el valor del Contrato, de la siguiente manera: **A) Un (01) primer pago** a veintiocho (28) de febrero de 2023, por valor de **VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/L ($26.366.374),** incluido el IVA. **B) Nueve (9) pagos mensuales iguales** por valor de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/L ($54.600.000),** incluido el IVA, pagaderos a mes vencido con corte al último día de cada mes y **C) Un (1) último pago** el treinta y uno (31) de diciembre de 2023 por valor de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/L ($54.600.000),** incluido el IVA y todos los tributos, cada uno, 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 y parafiscales y el pago de los impuestos a que haya lugar. Los pagos se realizarán dentro de los 60 días siguientes de la radicación de la factura o cuenta de cobro, así como el recibido a satisfacción del supervisor del contrato, y de conformidad con el PAC del Distrito de Barranquilla. **CLÁUSULA SÉPTIMA. - PLAZO DEL CONTRATO:** Será hasta el **treinta y uno (31) de diciembre de 2023**, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el Artículo 41 de la Ley 80 de 1.993. **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: **a)** Obrar de buena fe en el desarrollo del contrato. **b)** No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe su tenencia. **c)** Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO de Barranquilla. **d)** Acreditar el pago correspondiente a la seguridad social integral y parafiscales, mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal o el Representante Legal, según corresponda. **e)** 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 a el DISTRITO de Barranquilla sobre el proyecto de venta. **f)** Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad. **g)** Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos. **h)** Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta. **i)** El inmueble debe encontrarse en buen estado y con la capacidad de espacio contratado. **j)** Mantener el bien arrendado en estado de servir para el fin que ha sido arrendado, en consecuencia, corresponderá a el ARRENDADOR, realizar durante el período contractual todas las reparaciones que se requieran las cuales serán de su cargo. **k)** En el caso 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 a el 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 deba llevarse a cabo. **l)** Las reparaciones locativas no serán ejecutadas por el DISTRITO, si los deterioros provienen de fuerza mayor o caso fortuito. **m)** Las demás obligaciones previstas o derivadas del contrato a suscribir, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de contratos. **n)** Ejecutar el cargue de los documentos precontractuales en la Plataforma SECOP II. **o)** Guardar estricta reserva y confidencialidad de cuanto llegare a su conocimiento por razón o con ocasión a la celebración y ejecución del contrato. **p)** Cumplir con las obligaciones contenidas en el numeral 3.2.3. Especificaciones del Objeto Contractual del estudio previo. **CLÁUSULA NOVENA. - OBLIGACIONES DEL DISTRITO:** A su vez, el **DISTRITO** se obliga para con el **ARRENDADOR** a lo siguiente: **1.** Cancelar al contratista en la forma y términos establecidos en los estudios previos y en el contrato. **2.** Suministrar oportunamente la información que requiere el contratista para el cumplimento de sus obligaciones contractuales. **3.** Cancelar los servicios públicos a su cargo de acuerdo con lo señalado en la evaluación de la propuesta. **4.** Realizar la supervisión del contrato. **5.** Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra este por el uso que de él se haga. **6.** Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA.- SERVICIOS PUBLICOS**: Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, aseo, alcantarillado y servicio de telefonía fija e internet serán

cancelados por el **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. 202300073** del dieciséis (16) de enero de 2023. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- SUPERVISIÓN:** La supervisión, vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDADOR,** será ejercida por el **Asesor de Despacho // Secretaría General del Distrito**, o quien haga sus veces, quien deberá certificar el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR. **PARÁGRAFO:** La Secretaria General del Distrito, podrá en cualquier momento cambiar el funcionario que ejerza la supervisión, sin que sea necesario modificar el contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - MULTAS: EL DISTRITO** podrá imponer al **ARRENDADOR** multas por cada día 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. **PARÁGRAFO:** El ARRENDADOR manifiesta que conoce el Manual de Contratación del Distrito y lo relacionado con las multas. **CLÁUSULA DÉCIMA 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- 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. - 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 y pensiones. 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.- 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 PRIMERA.- PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** El **ARRENDADOR** manifiesta bajo la gravedad de juramento, que se entiende surtido con la aprobación del presente instrumento en el SECOP II, que cumplirá con las leyes vigentes sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. Así mismo, certifica que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo. El **ARRENDADOR** se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que sus accionistas o socios, administradores, clientes, proveedores, empleados y terceras partes y los recursos de estos, no se encuentran relacionados ni provienen de actividades ilícitas, particularmente del lavado de activos o financiación del terrorismo. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato el **DISTRITO** llegaré a tener conocimiento que los administradores o accionistas del

ARRENDADOR fueron incluidos en listas ONU u OFAC, evaluará a la luz de sus propias políticas de administración de riesgos la continuidad de la relación contractua**l. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- LIQUIDACIÓN:** 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. **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: 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 Jurisdicción Competente será la Contenciosa Administrativa. **CLÁUSULA VIGÉSIMA 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 persona jurídica y en la solicitud de la propuesta. **CLÁUSULA VIGÉSIMA 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. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- INSPECCIÓN:** El **DISTRITO** 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 VIGÉSIMA OCTAVA.- LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las actividades previstas en el presente contrato, se desarrollaran en la ciudad de Barranquilla y el domicilio contractual es la ciudad de Barranquilla. **CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE EJECUCION:** El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes, lo cual se surtirá por vía electrónica a través del **SECOP II.** Para su ejecución se requerirá de la existencia del Certificado de Disponibilidad Presupuestal y el Registro Presupuestal correspondiente, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.3.1 del Decreto 1082 de 2015. 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

Proyectó: Meira Rojas Donado / Abogada Externa - Asesora / Contratos / Secretaría General del Distrito.
Revisó: C&R Asesores S.A.S. / Asesores en Materia Contractual / Secretaría General del Distrito.
Aprobó: José Caicedo Feoli / Jefe de Oficina / Oficina de Contratación / Secretaría General del Distrito.