CLAUSULADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 119 DE 2023, CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. Y JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA SAS.

Entre los suscritos a saber, **LEONIDAS NARVÁEZ MORALES**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.533.298, en su condición de Gerente General de la Empresa Metro de Bogotá S.A., cargo para el cual fue designado mediante el Decreto de Nombramiento No. 031 del 28 de enero de 2021 y el Acta de Posesión No. 029 del 28 de enero de 2021, y debidamente facultado mediante el Decreto Distrital 642 de 2016, obrando en nombre y representación de la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A, (EMB S.A.)** identificada con NIT. 901.038.962-3 con base en las atribuciones otorgadas en el literal t), del artículo 5º del Acuerdo 02 de diciembre de 2016, modificado por el artículo 1º del Acuerdo 02 de enero de 2019, y por el artículo 3º del Acuerdo 007 del 26 de agosto de 2021 y estando debidamente facultado, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015 y demás disposiciones concordantes, quien para efectos del presente contrato se podrá denominar **EL ARRENDATARIO**, de una parte, y de la otra **JOHANA ANDREA UMAÑA GOMEZ**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 52.700.935, en su calidad de Representante Legal de la sociedad **JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA S.A.S**. identificada con NIT 860.516.847-7, quien en lo sucesivo se denominará **ARRENDADOR**, hemos acordado suscribir el presente **CONTRATO 119 de 2023**, el cual se regirá por las cláusulas que se expresan más adelante, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. De conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4º del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, los contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles pueden ser celebrados a través de la modalidad de contratación directa.

2. El artículo 2.2.1.2.4.11 del Decreto 1082 de 2015 preceptúa: *"Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".*

3. El presente contrato se celebra con el fin de satisfacer la necesidad definida en el estudio previo suscrito por la Gerencia Administrativa y de Abastecimiento, atendiendo la justificación señalada en el mencionado documento.

4. A través de oficio con número de radicado RAD: EXTS23-0002868 de fecha 21 de junio de 2023, se procedió a realizar invitación a la Sociedad **JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA S.A.S.** para la celebración de un contrato de arrendamiento.

5. La Sociedad **JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA S.A.S.** presentó propuesta para el arrendamiento de la sede de la Empresa, a las oficinas 303, 304, 401, 402, 403, 404, 503, 504 ubicadas en la Carrera

9 No. 76-49 de la ciudad de Bogotá, edificio "Nogal Trade Center-ING" (radicado número RAD: EXT23-00010739de fecha 23 de junio de 2023.

6. Que con base al numeral anterior, **JUAN GAVIRIA RESTREPO Y CIA S.A.S.** presentó la oferta económica donde estipula lo siguiente:

DESCRIPCION	VALOR
Canon de arrendamiento mensual (incluye IVA y todos los demás impuestos)	$242.879.000
Plazo del contrato (Meses)	12
VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	$2.914.548.000

7. Junto con la oferta comercial, la Sociedad **JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA S.A.S.** presentó oficio de fecha 23 de junio de 2023, expedido por la Administradora del edificio "Nogal Trade Center-ING", en el cual se informó que los parqueaderos asignados a las Oficinas 303, 304, 401, 402, 403, 404, 503 y 504 son:

NIVEL	PARQUEADEROS
1 (3)	*78 al 80.*
5 (20)	*188 a 207*
6 (17)	*216 al 218* *219 al 222* *225,226, 252* *253 al 259*
4 (8)	*162,164,166, 168,170,171, 172,173 y deposito ubicado en sótano (anteriormente parqueaderos 163,165,167 ,169)*
Parqueaderos Adicionales	*9 parqueaderos adicionales ubicados aproximadamente a 100 mts de distancia en la dirección Carrera 9 No 78 – 46.*

8. La Sociedad **JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA S.A.S.** fue constituida mediante Escritura Pública No. 002700 del 09 de junio de 1982, otorgada en la Notaría 7 ª del Círculo de Bogotá, aclarada por

Escritura No. 005178 del 19 de agosto de 1983 otorgada en la Notaria 9ª del Círculo de Bogotá, inscritas el 16 de septiembre de 1983 bajo los Nos. 00139220 y 00139221 del Libro IX.

9. La Sociedad **JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA S.A.S**., actúa en calidad de Administrador del inmueble ubicado en la Carrera 9 No. 76-49 Oficinas 303, 304, 401, 402, 403, 404, 503 y 504 de la ciudad de Bogotá, conforme al Contrato de Administración Inmobiliaria suscrito el 3 de agosto de 2018, con PROMOTORA 2003 S.A., en virtud del cual cuenta con la facultad de administrar el bien inmueble citado y entregarlo a título de arrendamiento, así como de *"(…) 2.2. Fijar el valor del canon de arrendamiento, teniendo en cuenta los factores del mercado, tipo de inmueble, destinación, condiciones especiales del contrato ofrecidas por el arrendatario, las sugerencias realizadas por el mandante y, reglamentaciones legales vigentes. 2.3. El administrador gozará de plena autonomía para escoger EL (LOS) ARRENDATARIO (S) del inmueble y celebrar el contrato de arrendamiento con destino para VIVIENDA O COMERCIO. 2.4. Cobrar al EL (LOS) ARRENDATARIO (S) el valor mensual del canon de arrendamiento pactado en el contrato y entregado a su vez a EL MANDANTE o a la persona que este designe el décimo día del mes causado y siempre y cuando el mismo haya sido cancelado por EL ARRENDATARIO, previas las deducciones convenidas entre LAS PARTES, salvo casos excepcionales debidamente soportados por EL ADMINISTRADOR (…)".*

10. En relación con la Titularidad de las oficinas 303, 304, 401, 402, 403, 404, 503 y 504 ubicadas en la Carrera 9 No. 76-49 de Bogotá (En adelante "Los Inmuebles"), se tiene:

10.1. En virtud de la Escritura Pública No. 5040 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, de fecha 22 de diciembre de 1994 la Sociedad Fiduciaria Anglo S.A. FIDUANGLO (Fiduciaria) recibió a título de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE el derecho de dominio por parte de MSG PROMOTORES LTDA., (fideicomitente y beneficiario) sobre el lote de terreno ubicado en la Calle 77 No. 9 -17 y 9-41 distinguido también con los números 76-53 de la carrera 9 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, constituyéndose el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN MSG PROMOTORES-FIDUANGLO.

10.2. De conformidad con la Escritura Pública No. 2540 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá de fecha 10 de julio de 1996 se protocolizó el reglamento del edificio Nogal Trade Center - Propiedad Horizontal.

10.3. En el artículo Cuarto de la Escritura Pública No. 2540 citada en el numeral anterior, consta que los inmuebles que conforman el Edificio Nogal Trade Center son de propiedad de la FIDUCIARIA ANGLO S.A. "FIDUANGLO S.A."

10.4. Mediante Escritura Pública No. 4826 de la Notaría 4ª del Círculo de Bogotá de 26 de diciembre de 2006, modificó el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración suscrito mediante Escritura Pública 5040 de 22 de diciembre de 1994 así:

"Formaran los bienes fideicomitidos los siguientes:

1. Las oficinas (…) 302, 303 (…), las cuales ya forman parte del Fideicomiso.
2. En la fecha, el Fideicomitente inicial transfiere a título de Fiducia Mercantil a la Fiduciaria el derecho de dominio y la posesión que actualmente tiene y ejerce sobre los siguientes bienes, junto con las edificaciones, mejoras, accesorios y anexidades en ellos levantados, cuya descripción, cabida y linderos especiales son las siguientes:

(…)

Oficina 401: este inmueble hace parte del Edificio Internacional Nogal Trade Centel Propiedad Horizontal, el cual se encuentra ubicado en la Carrera Novena (9) número setenta y seis cuarenta y nueve (76-49) (…).

10.5. Mediante Escritura Pública No. 3159 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, de fecha 1 de septiembre de 1997, la Sociedad Fiduciaria S.A. FIDUANGLO, transfirió a título de compraventa a HALVALE INVESTMENT LIMITED el inmueble identificado con el número de Matrícula Inmobiliaria 50C-1437353 correspondiente a la Oficina 402 del Edificio Nogal Trade Center.

10.6. Mediante Escritura Pública No. 3160 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, de fecha 1 de septiembre de 1997, la Sociedad Fiduciaria S.A. FIDUANGLO, transfirió a título de compraventa a HALVALE INVESTMENT LIMITED el inmueble identificado con el número de Matrícula Inmobiliaria 50C-1437354 correspondiente a la Oficina 403 del Edificio Nogal Trade Center.

10.7. Mediante Escritura Pública No. 3161 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, de fecha 1 de septiembre de 1997, la Sociedad Fiduciaria S.A. FIDUANGLO, transfirió a título de compraventa a HALVALE INVESTMENT LIMITED el inmueble identificado con el número de Matrícula Inmobiliaria 50C-1437355 correspondiente a la Oficina 404 del Edificio Nogal Trade Center.

10.8. Mediante Escritura Pública No. 3156 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, de fecha 1 de septiembre de 1997, la Sociedad Fiduciaria S.A. FIDUANGLO, transfirió a título de compraventa a HALVALE INVESTMENT LIMITED el inmueble identificado con el número de Matrícula Inmobiliaria 50C-1437358 correspondiente a la Oficina 503 del Edificio Nogal Trade Center.

10.9. Mediante Escritura Pública No. 3162 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, de fecha 1 de septiembre de 1997, la Sociedad Fiduciaria S.A. FIDUANGLO, transfirió a título de compraventa a HALVALE INVESTMENT LIMITED el inmueble identificado con el número de Matrícula Inmobiliaria 50C-1437359 correspondiente a la Oficina 504 del Edificio Nogal Trade Center.

11. La PROMOTORA 2003 S.A., en su calidad de Comodatario suscribió los siguientes Contratos:

11.1. Contrato de Comodato Precario de fecha 30 de agosto de 2018, con el FIDEICOMISO MSG PROMOTORES (Comodante) mediante el cual recibió los bienes inmuebles correspondientes a las oficinas 401, 303 y 304 ubicadas en la Carrera 9 No. 76-49 identificadas con las matrículas inmobiliarias Nos. 50C-1437352, 50C-1437350 Y 50C-1437351 respectivamente.

11.2. Contrato de Comodato Precario de fecha 13 de julio de 2015, con HALVALE INVESTMENT LIMITED (Comodante) mediante el cual recibió los bienes inmuebles correspondientes a las oficinas 402, 403 y 404 ubicadas en la Carrera 9 No. 76-49 identificadas con las matrículas inmobiliarias Nos. 50C-1437353, 50C-1437354 Y 50C-1437355 respectivamente.

12. El Comité de Contratación recomendó al Ordenador del Gasto la celebración del presente contrato de arrendamiento en sesión virtual de fecha 27 de Junio de 2023. Esto teniendo en cuenta el Objeto, el alcance al objeto, Plazo, valor del contrato y demas condiciones.

13. El Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 establece la necesidad de señalar mediante acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener: 1. La causal que invoca para contratar directamente. 2. El objeto del contrato. 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista. 4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

14. El día 27 de junio de 2023, fue expedido por la Gerente Administrativa y de abastecimiento de la EMB S.A. el Acto Administrativo de Justificación de Contratación Directa.

15. Que la Gerente Administrativa y de Abastecimiento de la EMB S.A., mediante memorando GAA-MEM23-0576 del 23 de junio de 2023, radicó solicitud para la suscripción del presente Contrato de Arrendamiento.

16. La Empresa Metro de Bogotá S.A. cuenta con la capacidad jurídica y financiera para suscribir el presente contrato y cuenta especialmente con los recursos para los pagos derivados del arrendamiento.

17. De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes convienen las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. -OBJETO: El ARRENDADOR se compromete para con el **ARRENDATARIO** a contratar a título de arrendamiento “Los Inmuebles”, dotados para el funcionamiento de la sede administrativa y el desarrollo de la gestión social, predial y de reasentamiento de la Empresa Metro de Bogotá S.A.

CLÁUSULA SEGUNDA. - ALCANCE DEL OBJETO: *“Los Inmuebles”* se entregarán dotados con el mobiliario y las adecuaciones requeridas por la Empresa, de acuerdo con las Especificaciones Técnicas, y conforme a la oferta que se presente por EL ARRENDADOR. Este mobiliario deberá ser restituido a la finalización del contrato en el mismo estado en el que se entregó, salvo por el deterioro normal producido por su uso y el paso del tiempo, y por los bienes muebles que el ARRENDADOR acepte que no serán restituidos, para lo cual será necesario contar con su aprobación previa y por escrito. EL ARRENDATARIO se obliga a reponer aquellos bienes que no puedan ser restituidos en el estado en el que fueron entregados. Las partes

conocen y entienden que los aires acondicionados que se encuentren instalados en "los Inmuebles" serán considerados como parte del mobiliario, por lo que el ARRENDATARIO podrá utilizarlos libremente y asume las obligaciones pactadas contractualmente con respecto al mantenimiento y cuidado de dichos equipos. Así mismo el ARRENDATARIO se compromete a realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los bienes muebles recibidos. Las partes aceptan que, en caso de daño o desperfecto de alguno de los bienes muebles objeto del contrato, no será obligación del arrendador su cambio ni del arrendatario su reposición, salvo daño intencional de los mismos.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Para estos efectos, las especificaciones de "los bienes muebles e inmuebles" son como mínimo las siguientes:

1. Área total de 2.600 m2, distribuida en 3 niveles.
2. Una (1) oficina de gerencia con sala de juntas para ocho (8) personas, con baño privado.
3. Ocho (8) oficinas cerradas tipo gerencia dotadas con escritorio, silla ergonómica, mesa de reuniones para 4 personas con sus respectivas sillas.
4. Cinco (5) oficinas cerradas dotadas con escritorio y silla ergonómica
5. Cuatro (4) oficinas cerradas tipo asesor dotadas con escritorio, silla ergonómica y dos (2) sillas para interlocutores.
6. Una (1) oficina tipo subgerencia, dotada con escritorio y silla.
7. Baños para gerencias, uno (1) para caballeros y uno (1) para damas.
8. Siete (7) puestos de trabajo gerenciales dotados con escritorio, silla ergonómica y dos (2) sillas para interlocutores.
9. Una recepción principal en Piso 4 y una secundaria tipo puesto de vigilancia en Piso 5.
10. 270 puestos de trabajo, de los cuales 42 son colaborativos, 220 son fijos y 8 se ubican en oficina cerrada (Oficina Contraloría) para la ubicación de funcionarios de entes de control y vigilancia, en sus visitas de auditorías.
11. Cuatro (4) salas de juntas para atención de ciudadanía dotadas con una (1) mesa y cuatro (4) sillas.
12. Una (1) Oficina de Correspondencia con ventanilla hacia el exterior y con tres (3) puestos de trabajo dotados con escritorio y silla.
13. Cuatro (4) puestos de trabajo tipo secretaria.
14. Dos (2) salas de espera.
15. Archivador rodante.
16. Gabinetes y espacios cerrados para almacenamiento.
17. Auditorio de reuniones para 42 personas dotado con sillas tipo interlocutoras.
18. Cinco (5) salas de juntas para reuniones de ocho (8) personas dotadas con mesas, sillas y pantallas.
19. Una (1) sala de juntas para reuniones de ocho (8) personas dotadas con mesa, sillas, con baño y pantalla.
20. Dos (2) salas de juntas para reuniones para seis (6) personas dotadas con mesas, sillas y pantallas.

21. Una (1) sala de juntas para reuniones para veinte (20) personas, dotada con mesa, sillas, con baño y pantalla de 85 pulgadas.
22. Una (1) cafetería para cincuenta y cinco (55) personas, dotada con mesas, sillas, y cocineta con mesón, lavaplatos y filtro de agua.
23. Dos (2) cocinetas auxiliares dotadas con mesón, lavaplatos, gabinetes y filtro de agua.
24. Tres (3) Cuartos Técnicos de Datos con rack.
25. Baños en piso 3, uno para caballeros (3 sanitarios, 3 orinales) y uno para damas (3 sanitarios).
26. Baños en piso 4, uno para caballeros (1 sanitarios, 3 orinales) y uno para damas (3 sanitarios). Dos (2) baños mixtos en salas de juntas.
27. Baños en piso 5, uno para caballeros (4 sanitarios, 4 orinales) y uno para damas (4 sanitarios).
28. Una (1) sala de lactancia con lavamanos y servicio sanitario.
29. Puntos para ubicación de impresoras.
30. Depósito para archivo ubicado en sótano dotado con archivos rodantes.
31. Red de cableado estructurado Categoría 6
32. 57 parqueaderos ubicados aproximadamente a 100 mt de distancia y/o en las instalaciones de la EMB S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO "Los Inmuebles" objeto del contrato de arrendamiento se encuentran ubicados en la ciudad de Bogotá en la Carrera 9 No. 76-49, oficinas 303, 304, 401, 402, 403, 404, 503 y 504 del Edificio Nogal Trade Center, junto con 57 parqueaderos; cuyos linderos y medidas se especifican en las Escrituras Públicas No. 2540 del 10/07/1996, 3156, 3159, 3160, 3161 y 3162 del 01/09/1997 otorgadas en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá y 4826 del 26/12/2006 otorgada en la Notaria 4 del Círculo de Bogotá, en concordancia con los términos de la oferta presentada por el **ARRENDADOR** de fecha 23 de junio de 2022 con número de radicado EXTS23-0010739

PARÁGRAFO SEGUNDO: A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, "los Inmuebles" dotados con el mobiliario objeto del presente contrato se arriendan como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO TERCERO: La persona debidamente autorizada y designada por **EL ARRENDADOR** suscribirá junto con el supervisor del contrato designado por **EL ARRENDATARIO** un "Acta de Entrega final y/o Actas de Entrega Parciales", en la cual se dejará constancia de la entrega de "los Inmuebles" dotados en el estado actual en que se encuentran. El acta de entrega final será suscrita por las partes en un plazo no mayor al 30 de septiembre de 2023.

EL ARRENDATARIO reconoce que **EL ARRENDADOR** pondrá a su disposición el uso de algunos electrodomésticos y equipos de aire acondicionado, como elementos adicionales, los cuales deberán ser restituidos en el mismo estado en el que fueron entregados a la finalización del contrato, salvo por el deterioro normal producido por su uso y por el paso del tiempo.

PARÁGRAFO CUARTO: EL ARRENDADOR velará por que el Edificio Nogal Trade Center-ING donde se encuentran ubicados "los Inmuebles" cumple con las normas relacionadas con rutas de evacuación y prevención de los riesgos contemplados en la normatividad vigente para Bogotá D.C

CLÁUSULA TERCERA.: DECLARACIONES DEL ARRENDADOR

EL ARRENDADOR hace las siguientes declaraciones:

1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso.
2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió de la **EMPRESA METRO DE BOGOTA S.A.** 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 relacionadas 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.

CLÁUSULA CUARTA - DESTINACIÓN Y USO DE "LOS INMUEBLES": EL ARRENDATARIO destinará "Los Inmuebles" para la ubicación de sus funcionarios y contratistas y el desarrollo y funcionamiento de las actividades propias de la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.**

EL ARRENDATARIO es responsable de la legalidad en la destinación de "los Inmuebles" y desde ya declara haber consultado las normas de carácter Nacional o Distrital, que le permitan el funcionamiento de la actividad para la que lo han tomado en arriendo. Por esta razón **EL ARRENDADOR** no tendrá responsabilidad ante **EL ARRENDATARIO**, en el evento en que las autoridades no permitan el desarrollo de la actividad para la cual fueron tomados "los Inmuebles". **EL ARRENDADOR** tampoco responderá por la terminación del contrato que se lleve a cabo por autoridad pública competente en virtud de las autorizaciones a que hace referencia esta cláusula o cualquiera otro tipo de autorización, pues se deja constancia que para la firma del mismo **EL ARRENDADOR** va a obtener previa investigación ya realizada, todos los actos o permisos que requiera para su funcionamiento. En todo caso, **EL ARRENDATARIO** se obliga a no cambiar la destinación de "los Inmuebles" y a adelantar por su cuenta y riesgo todos los trámites ante las entidades distritales y nacionales que se requieran para el correcto funcionamiento y desarrollo de su actividad. **EL ARRENDATARIO** no destinará el inmueble para fines ilícitos, y en consecuencia mantendrá indemne a **EL ARRENDADOR**, obligándose el primero de forma especial a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o hurtados, o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines; de igual manera **EL ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir

que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo; y en caso que ocurriera dentro de "los Inmuebles" enfermedad infecto-contagiosa, serán de **EL ARRENDATARIO** los gastos de desinfección y esterilización que ordenen las autoridades sanitarias.

CLÁUSULA QUINTA. - REPARACIONES Y MEJORAS: En relación con las reparaciones y mejoras el presente contrato estipula lo siguiente:

1. **EL ARRENDATARIO** está obligado a efectuar en "los Inmuebles" las reparaciones locativas a que haya lugar de conformidad con la Ley.
2. No podrá **EL ARRENDATARIO** ejecutar en "los Inmuebles" reparaciones que no tengan el carácter de locativas y/o mejoras, sin permiso previo y por escrito de **EL ARRENDADOR**; si las ejecutare acrecerán a "los Inmuebles" sin perjuicio de que **EL ARRENDADOR** pueda exigir su retiro. En este caso, **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar "los Inmuebles" en el mismo estado en que los recibió, salvo el deterioro natural proveniente del tiempo y el uso legítimo. **EL ARRENDATARIO** no podrá alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar de **EL ARRENDADOR** o del propietario indemnización de ninguna naturaleza por esta causa.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO responderá por las sumas que se causen por reparaciones relativas a obstrucciones de cañerías u otros daños causados por descuidos o culpa de **EL ARRENDATARIO** o sus dependientes, así como por los daños que sean ocasionados por hurto, actos malintencionados de terceros y cualquier otra circunstancia no imputable a **EL ARRENDADOR.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si en "los inmuebles" hay necesidad de hacer reparaciones no locativas **EL ARRENDATARIO** lo informará por escrito a **EL ARRENDADOR**, quien procederá a efectuarlas en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, sin que en ningún momento **EL ARRENDATARIO** pueda hacerlas por su cuenta. No podrá descontar su valor del canon de arrendamiento, ni ejercer derecho de retención; derechos a los cuales renuncia **EL ARRENDATARIO** conforme al Artículo 15 de Código Civil.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de que **EL ARRENDATARIO** no permita el ingreso a "los Inmuebles" para realizar las reparaciones necesarias para el uso adecuado de los mismos, este se hace responsable de cualquier daño y/o deterioro que sufran por este hecho y exonera a **EL ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad por daños y perjuicios que surjan como consecuencia de la imposibilidad de realizar las reparaciones. Igualmente se hace responsable **EL ARRENDATARIO** de daños causados a terceros que se deriven del impedimento en la ejecución de las reparaciones.

CLÁUSULA SEXTA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Durante la ejecución del contrato, **EL ARRENDADOR** se obliga a:

a) OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

1. Entregar el(los) inmueble(s) y los bienes muebles objeto del contrato, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner al servicio del **ARRENDATARIO** la totalidad del área y dotación del(os) inmueble(s).
2. Suscribir las actas de entrega parciales a las que haya lugar, donde conste el recibo a satisfacción con su respectivo inventario de las áreas o espacios físicos dotados arrendados y/o suscribir el Acta de Entrega Final la cual tiene una fecha límite hasta el 30 de septiembre de 2023.
3. Realizar las actividades previas de adecuación y/o remodelación a que haya lugar a "los Inmuebles" dentro del tiempo establecido por **EL ARRENDATARIO**.
4. Entregar "El (los) inmueble(s)" dotado(s) con las adecuaciones técnicas solicitadas por el **ARRENDATARIO**.
5. Conceder la tenencia, uso y goce de la totalidad del área dotada.
6. Mantener "El (los) Inmueble(s)" en buen estado de servir para el uso convenido en los términos del Código Civil Colombiano Art. 1985.
7. Permitir que **EL ARRENDATARIO** efectúe otras adecuaciones necesarias acorde a lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 492 de 2019, que surjan durante la ejecución del contrato, si para ellas existe autorización previa y expresa emitida por **EL ARRENDADOR**.
8. Atender los requerimientos presentados mediante oficio radicado por **EL ARRENDATARIO** en la dirección de notificación de **EL ARRENDADOR**, respecto de cualquier daño estructural que se presente y que requiera de la intervención del **ARRENDADOR**.
9. Realizar en caso de intervención de mejora al(os) inmueble(s), las labores con personal contratado por el **ARRENDADOR**, el cual deberá utilizar el personal idóneo y técnicamente capacitado para la ejecución de los anteriores trabajos con sus respectivos elementos de protección personal, cumpliendo con la normatividad vigente de seguridad y salud ocupacional con el fin de prevenir los riesgos laborales.
10. Cumplir con los términos y especificaciones señaladas en los estudios y documentos previos, la minuta del contrato, y demás documentos que hacen parte integral del contrato.
11. Analizar y contestar las instrucciones y demás requerimientos que realice **EL ARRENDATARIO** a través del supervisor del contrato, conforme a las condiciones del contrato.
12. Asumir por su cuenta y riesgo el recibo de bienes muebles que sufran daño por su normal uso, el cual deberá ser descargado del inventario de bienes.
13. Entre **EL ARRENDADOR**, su personal y **EL ARRENDATARIO** no existe, ni existirá vínculo laboral alguno. En consecuencia, tanto **EL ARRENDADOR** como el **ARRENDATARIO**, responderán de manera exclusiva por el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales a que haya lugar. Así mismo, **EL ARRENDADOR**, deberá tener afiliado a dicho personal al Sistema de Seguridad Social e Integral (salud, pensiones y riesgos profesionales) de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 100 de 1993 y sus decretos reglamentarios. Igualmente, deberá presentar la certificación de cumplimiento de obligaciones laborales establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
14. Asumir el pago de todas las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, gravámenes y aportes de cualquier género que establezcan las leyes colombianas.
15. Realizar la radicación de las facturas mensuales, de acuerdo con la fuente de financiación (recursos propios y Primera Línea del Metro de Bogotá).
16. Cumplir con las siguientes obligaciones ambientales:

16.1. Residuos sólidos:

a) Contar Garantizar que en "los Inmuebles" exista un espacio de acopio para los residuos sólidos en donde se puedan almacenar y separar los residuos que son aprovechables; o si es un cuarto compartido con otras oficinas, poder tener el espacio para almacenar aparte de los ordinarios, los residuos aprovechables de la EMB.
b) Permitir el ingreso de la organización de reciclaje al lugar de almacenamiento, para que pueda recoger, separar y cuantificar los residuos aprovechables de la EMB (papel, cartón, plástico, vidrio, entre otros).

16.2. Consumo recurso agua:

a) Garantizar que "los Inmuebles" cuenten con medidores independientes de consumo de agua para la sede administrativa, con el fin de poder tener los datos de estos consumos sólo de la EMB.
b) Garantizar que "los Inmuebles" cuenten con sistemas e implementos de bajo consumo y ahorro de agua.

16.3. Consumo recurso energía:

a) Garantizar que "los Inmuebles" cuenten con medidores independientes de consumo de energía para la sede administrativa, con el fin de poder tener los datos de estos consumos sólo de la EMB.
b) Garantizar que "los Inmuebles" cuenten con luminarias de alta eficacia.

17. Realizar las demás inherentes al contrato celebrado.

b) OBLIGACIONES GENERALES:

1. Actuar con suma diligencia, responsabilidad e idoneidad en la ejecución de las actividades contratadas.
2. Proyectar los informes que le sean solicitados para atender requerimientos de las diferentes entidades públicas y órganos de control en general.
3. Mantener la confidencialidad de la Información que se entregue por la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A.**, como insumo para adelantar las labores que le sean encomendadas. Para lo cual el **ARRENDADOR** se obliga con la suscripción del contrato a dar cumplimiento a la Política de Integridad de la **EMB**.
4. Presentar mensualmente o cuando el supervisor lo requiera, los informes de acuerdo con los parámetros señalados por el supervisor, en medio físico y/o magnético.
5. Custodiar y cuidar la documentación que por razón de su actividad conserve bajo su cuidado o a la cual tenga acceso, sin que pueda reproducirla, divulgarla o publicarla en cualquier medio.
6. Dar cumplimiento en el desarrollo de sus obligaciones contractuales a la Política para la Gestión Documental de la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**., adoptada a través de la Resolución Interna vigente.

7. Realizar la restitución al **ARRENDADOR** de los bienes muebles arrendados a la finalización del contrato en el mismo estado en que fueron entregados salvo por el deterioro normal producido por su uso y el paso del tiempo.
8. Solicitar el descargue del inventario de aquellos muebles que por su deterioro no serán restituidos al finalizar el contrato, para autorización del **ARRENDADOR.**
9. Conocer y acatar lo dispuesto en los procedimientos o manuales internos de la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**.
10. Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses de la empresa.
11. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y seis (6) meses más y presentarse a la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**. en el momento en que sea requerido por la misma para la suscripción de la correspondiente acta de liquidación, en caso de que aplique.
12. Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución del contrato.
13. Defender en todas sus actuaciones los intereses de la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**., y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.
14. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
15. Suscribir la Declaración de Intereses Privados en el formato entregado por la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**.
16. Suscribir la Autorización de Tratamiento de Datos Personales en el formato entregado por la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**.
17. Dar cumplimiento en el desarrollo de sus obligaciones contractuales a la Política de Integridad y Ética y al Código de Integridad de la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**., adoptado a través de la Resolución Interna No. 518 de 2022, la que la modifique o derogue.
18. Suscribir la carta de adhesión al Código y a la Política de Integridad y Ética en el formato entregado por la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**.
19. Dar cumplimiento en el desarrollo de sus obligaciones contractuales a la Política de Derechos Humanos de la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**., publicada en el Sistema Integrado de Gestión con código No. CC-CD-005 o la que la modifique.
20. Asistir a las reuniones que le sean solicitadas por el Supervisor del Contrato.
21. Dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2º de la Resolución 312 del 13 de febrero de 2019 "*Por la cual se definen los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST*", y a las reglamentaciones internas que sobre el particular hubiera establecido la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**. para prestar sus servicios a la Entidad.
22. Cumplir con las responsabilidades establecidas dentro del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, de acuerdo con la normatividad vigente.
23. Las demás que le asigne el supervisor del contrato y que tengan relación con el objeto contractual.

CLÁUSULA SÉPTIMA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Durante la ejecución del contrato, **EL ARRENDATARIO** se obliga a:

1. Pagar al **ARRENDADOR** el canon mensual pactado de conformidad con el valor y forma de pago establecida en el contrato.
2. Suministrar la información necesaria y oportuna para el desarrollo del objeto del contrato.
3. Dar respuesta oportuna a las solicitudes del **ARRENDADOR**.
4. Usar y destinar "los Inmuebles" únicamente para los fines señalados en el estudio previo.
5. Ejercer la supervisión de la ejecución contractual, del presente contrato.
6. Cuidar de manera diligente "el (los) Inmueble(s)" y el mobiliario que se reciba en arrendamiento.
7. Restituir "el(os) Inmueble(s)" junto con su mobiliario al vencimiento o terminación del contrato, en el mismo estado en que lo(s) recibió, salvo el deterioro normal por el uso y el transcurso del tiempo sin la necesidad de previo requerimiento por parte del **ARRENDADOR.**
8. Realizar por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad, el mantenimiento preventivo y correctivo de todo el mobiliario entregado con "los Inmuebles", garantizando su buen funcionamiento, y entregar los reportes correspondientes a **EL ARRENDADOR.**
9. Realizar por su cuenta el mantenimiento preventivo y correctivo de los aires acondicionados y bienes muebles que se encuentran instalados en "los Inmuebles" para su normal funcionamiento.
10. Dar cumplimiento a las obligaciones previstas en el artículo 2.2.4.6.28 del Decreto 1072 de 2015 en materia de normas de seguridad y salud.
11. Asumir los gastos de aseo de "los Inmuebles".
12. Informar oportunamente al **ARRENDADOR** cualquier daño o deterioro que presenten "los Inmuebles".
13. Designar un Supervisor del contrato.
14. Efectuar el pago de las cuotas ordinarias de administración durante el plazo de ejecución del contrato, de forma oportuna conforme a las fechas fijadas por la Administración de la copropiedad.
15. Pagar los servicios públicos oportunamente, así como los demás que adquiera para el uso y goce del bien. Adicionalmente **EL ARRENDATARIO** deberá garantizar la desconexión de los servicios distintos a energía, aseo, acueducto y alcantarillado, al momento de la finalización del contrato de arrendamiento y consecuente entrega del bien inmueble.
16. Suscribir las actas de entrega parciales a las que haya lugar, donde conste el recibo a satisfacción con su respectivo inventario de las áreas o espacios físicos dotados arrendados y/o suscribir el Acta de Entrega Final la cual tiene una fecha límite hasta el 30 de septiembre de 2022.
17. En caso de realizar adecuaciones locativas previamente autorizadas por el **ARRENDADOR,** el **ARRENDATARIO**, deberá utilizar el personal idóneo y técnicamente capacitado para la ejecución de los anteriores trabajos con sus respectivos elementos de protección personal, cumpliendo con la normatividad vigente de seguridad y salud ocupacional con el fin de prevenir los riesgos laborales.
18. Actuar con suma diligencia, responsabilidad e idoneidad en la ejecución de las actividades contratadas.
19. Defender en todas sus actuaciones los intereses del **ARRENDADOR**, y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.
20. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
21. Las demás que le asigne el contrato y que tengan relación con el objeto contractual.

CLÁUSULA OCTAVA. ENTREGA Y RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES.

EL ARRENDADOR hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del Acta de inicio, suscrita por el Supervisor del contrato y el Representante legal del **ARRENDADOR**, en la que se deje constancia del estado del bien recibido.

El inventario del mobiliario recibido se realizará mediante Actas de entrega parciales y/o Acta de entrega final a más tardar el 30 de septiembre de 2023.

La restitución de "los Inmuebles" y el mobiliario por parte de la empresa **METRO DE BOGOTA S.A.** a la terminación del presente contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato o una prórroga, se hará mediante acta suscrita por el Supervisor del contrato y el representante legal del **ARRENDADOR**, en la que se deje constancia del inventario y estado de los bienes restituidos.

CLÁUSULA NOVENA. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS: En relación con los servicios públicos:

1. El valor de los servicios públicos referentes a cargos fijos o básicos y de los consumos, recargos, contribuciones o sobre tasas por los servicios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo (recolección de basuras) y Energía, serán por cuenta de **EL ARRENDATARIO** y serán pagados de manera oportuna directamente por éste, a partir de la suscripción del "Acta de Inicio" y hasta la fecha de terminación del contrato.
2. **EL ARRENDADOR** podrá exigir ejecutivamente el pago de sumas pendientes por servicios, reconexiones, reinstalaciones y/o sanciones que sean causadas por **EL ARRENDATARIO**, siendo prueba suficiente la factura o recibos de liquidación expedidos por la correspondiente Empresa Prestadora del Servicio.
3. **EL ARRENDADOR** no responderá por la incorrecta o deficiente prestación de los servicios por parte de las Empresas Prestadoras de los Servicios Públicos ni por el pago de excesos en la liquidación de los mismos, salvo que dichas deficiencias hayan sido causadas por su culpa u omisión.
4. Son de cargo de **EL ARRENDATARIO** el pago de las multas, daños y perjuicios que puedan hacer efectivos las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos en cualquier tiempo por infracciones a su reglamento, ocurridas por culpa de **EL ARRENDATARIO**, así como el costo de reconexiones y en general los gastos que por esta causa se ocasionen.
5. **EL ARRENDATARIO** declarará con la suscripción del Acta de Inicio, recibidas las instalaciones de los servicios públicos, completos y en perfecto estado de funcionamiento y no podrá hacer en ellas modificaciones sin consentimiento previo y por escrito de **EL ARRENDADOR** y sin solicitud de éste a la Empresa correspondiente.
6. **EL ARRENDATARIO** no podrá gravar ninguno de los servicios públicos existentes o que se llegaren a instalar en "los Inmuebles" objeto de este contrato, con la solicitud de créditos o planes complementarios, salvo que lo autorice previamente por escrito **EL ARRENDADOR**; en este caso, se hará responsable del pago del valor facturado por la respectiva Empresa prestadora del Servicio.

PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO se obliga a presentar a **EL ARRENDADOR** cinco (5) días calendario antes de la entrega de "los Inmuebles", las últimas facturas de los servicios instalados en el inmueble debidamente cancelados; **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar los consumos causados y no facturados hasta la fecha de la entrega de "los Inmuebles". No obstante, lo anterior cuando así lo solicite por escrito **EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** deberá suministrar, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al requerimiento, los recibos de pago de las facturas de servicios públicos indicadas por **EL ARRENDADOR.**

CLÁUSULA DÉCIMA. - VALOR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Para todos los efectos legales y fiscales, el valor del presente contrato corresponde a la suma de **DOS MIL NOVECIENTOS CATORCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($2.914.548.000),** incluido IVA del 19% y todos los impuestos a que haya lugar y los costos directos e indirectos a que haya lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: Este valor no incluye la suma correspondiente a la cuota de administración ordinaria del edificio Nogal Trade Center-ING.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor del canon mensual corresponde a la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($242.879.000),** Incluido IVA del 19% y todos los impuestos a que haya lugar y los costos directos e indirectos a que haya lugar de conformidad con la oferta presentada por **el ARRENDADOR**, el cual hace parte integral del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO pagará el canon mensual o por fracción de mes anticipadas de arrendamiento del inmueble objeto del presente contrato, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes así:

El valor del contrato se pagará en doce (12) cánones mensuales comprendidos entre el mes de julio de 2023 a junio de 2024, se pagará al **ARRENDADOR** la suma mensual **de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($242.879.000),** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar y los costos directos e indirectos a cargo **del ARRENDADOR**.

Para proceder con cada pago, **EL ARRENDADOR** deberá presentar los siguientes documentos o certificaciones al supervisor del contrato para que estos verifiquen y emitan la autorización de pago correspondiente:

1. Facturas que cumplan con los requisitos exigidos en la normatividad vigente.
2. Certificado de parafiscales al día expedido por el revisor fiscal o el representante legal del **ARRENDADOR**, según corresponda.
3. Certificación bancaria. Aplica para el primer pago o cuando el **ARRENDADOR** requiera reportar un cambio en los datos de su cuenta bancaria. Su plazo de expedición debe ser inferior a 60 días.

EL ARRENDADOR deberá cargar en el módulo de "Plan de Pagos" de la plataforma de SECOP II de su contrato electrónico, las facturas una vez se encuentren radicadas en la EMB. Esta actividad debe realizarse dentro del día hábil siguiente a la radicación, so pena de retrasos en el pago o devolución del mismo.

El trámite de pago se adelantará conforme a lo establecido en los Procedimientos de Gestión Financiera GF-PR- 016 y GF-PR-018 o aquellos que los modifiquen o deroguen. En todo caso, la empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A.**, efectuará los pagos, dentro de los diez (10) primeros días del mes, previa la radicación de la respectiva factura, con el cumplimiento de todos los requisitos exigidos, siempre y cuando, la misma sea aceptada y se autorice su pago por parte del Supervisor respectivo.

Para que el trámite de pago sea gestionado, el Supervisor del contrato deberá elaborar el Informe de Supervisión conforme al cumplimiento de las obligaciones a cargo, tramitar y suscribir la autorización del respectivo pago (GF-FR-026).

Los pagos que efectúe a **EL ARRENDATARIO** en virtud del presente contrato estarán sujetos a la programación de recursos del Programa Anual de Caja (PAC).

PARÁGRAFO PRIMERO: Pasados los diez (10) primeros días de cada mes establecidos para el pago del canon de arrendamiento, sin que **EL ARRENDATARIO** haya efectuado el pago respectivo durante dos (2) periodos consecutivos, se entenderá como un incumplimiento del contrato que puede dar lugar a su terminación. En todo caso, la mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio con posterioridad a los diez (10) primeros días de cada mes, no se entenderá como novación del contrato o ánimo de modificar el término establecido para el pago, como tampoco purga o saneamiento del incumplimiento de su obligación principal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor del canon de arrendamiento será consignado por parte de **EL ARRENDATARIO** en la cuenta ahorros No. 482800011512 del Banco Davivienda, cual se encuentra a nombre de **EL ARRENDADOR.**

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento de cambio de la cuenta bancaria, no será necesario modificar el contrato y **EL CONTRATISTA** deberá efectuar la solicitud de actualización de la cuenta bancaria mediante comunicación dirigida al supervisor designado, adjuntando certificación de la nueva cuenta con plazo de expedición inferior a 60 días.

PARÁGRAFO CUARTO: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar la cuota ordinaria de administración, la cual podrá ser reajustada en cualquier momento que lo determine la Asamblea de Copropietarios conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL: El pago de la suma pactada en la cláusula octava del presente contrato, se sujetará a la apropiación presupuestal correspondiente y específicamente a los siguientes Certificados de Disponibilidad Presupuestal:

CDP/RUBRO	VALOR
001845 de fecha 08/06/2023. 42120202007 - Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing	$1.741.329.818,00
001857 de fecha 13/06/2023. 423011604507519 - Diseño, construcción y puesta en operación de la Primera Línea del Metro de Bogotá Tramo 1, incluidas sus obras complementarias.	$1.173.218.182,00
VALOR TOTAL	**$2.914.548.000,00**

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - PLAZO: El plazo para la ejecución del contrato será de **DOCE (12) MESES**, término contado a partir de la suscripción del Acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

PARÁGRAFO: En relación con el preaviso se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Por parte de **EL ARRENDATARIO:** Podrá dar por terminado el presente contrato dentro del término inicial o cualquier de sus prorrogas (si a ello hay lugar), siempre que le notifique tal decisión a **EL ARRENDADOR** mediante escrito enviado por correo certificado a la dirección de notificación de este último con una antelación de tres (3) meses al vencimiento del plazo de ejecución del contrato.
2. Por parte de **EL ARRENDADOR:** Podrá optar por la terminación del contrato, siempre que lo notifique mediante escrito enviado por correo certificado a **EL ARRENDATARIO** a la dirección de notificación de este último, con tres (3) meses de antelación a la fecha de terminación del mismo.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. – GARANTIAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, se establece la no exigencia de garantías para el cumplimiento del contrato**.**

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - PÓLIZA COLECTIVA: Para el presente contrato el bien inmueble se encuentra amparado dentro de la Póliza Colectiva contratada por **EL ARRENDADOR** con una Compañía Aseguradora; por tal razón, **EL ARRENDATARIO** autoriza expresamente a **EL ARRENDADOR** y a la Compañía Aseguradora para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos y centrales de riesgo, la información que se relacione con este contrato.

PARÁGRAFO. La **EMPRESA METRO DE BOGOTA S.A**., incluirá los bienes muebles dentro de la póliza colectiva contratada con una Compañía Aseguradora.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - PRIMA COMERCIAL O GOOD WILL: EL ARRENDATARIO declara no haberle cancelado a **EL ARRENDADOR** ningún dinero adicional al canon por concepto de prima comercial o Good Will, por lo tanto, al momento de la restitución de "los Inmuebles" **EL ARRENDATARIO** no podrá exigir a **EL ARRENDADOR** suma alguna por este concepto.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. CESIÓN Y SUBARRIENDO: **EL ARRENDATARIO y EL ARRENDADOR** no podrán ceder o subarrendar el presente contrato durante su plazo de ejecución sin la previa autorización expresa y escrita de la otra parte, la cual deberá efectuarse en un término no mayor a diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de solicitud de cesión; no obstante, lo anterior**, EL ARRENDATARIO** no podrá negarse a la cesión presentada por **EL ARRENDADOR** sin justa causa.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - SUCESIÓN DE LA DEUDA: En el evento que **EL ARRENDATARIO** pretenda disolverse, fusionarse, reestructurarse, escindirse o realizar cualquier otra forma de transformación y/o extinción, deberá informar previamente por escrito a **EL ARRENDADOR** de tal circunstancia en un término no mayor a treinta (30) días calendario, previo a la adopción de tal medida, so pena de incurrir en causal de terminación unilateral del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - MODIFICACIÓN, ADICIÓN Y PRÓRROGA: El presente contrato podrá ser modificado, adicionado o prorrogado, previo acuerdo entre las partes, de conformidad con las normas legales vigentes (artículo 40 de la Ley 80 de 1993). Para ello, cualquier modificación al presente contrato, se instrumentalizará mediante el otrosí correspondiente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA .- SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: Las controversias o diferencias que surjan entre **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO** con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente Contrato, 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 a la otra la existencia de una diferencia.

Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las Partes. Si en el término de ocho (8) días hábiles a partir del inicio del trámite de la Conciliación, el cual se entenderá a partir de la fecha de la primera citación a las Partes que haga el Centro de Conciliación, las Partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a la jurisdicción competente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - INDEMNIDAD: EL ARRENDADOR y **EL ARRENDATARIO** se mantendrán indemne, el uno al otro, de cualquier reclamación, demandas, acciones legales y costas provenientes de

terceros, que surjan por daños y lesiones causadas a personas o propiedades o terceros, sus subcontratistas o proveedores durante la vigencia del contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- INCUMPLIMIENTO Y MÉRITO EJECUTIVO: El incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones de las partes en el contrato, o el simple retardo en la ejecución de una de ellas que no sea subsanado dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su ocurrencia, dará derecho a la parte afectada para dar por terminado el contrato sin necesidad de aviso previo ni de indemnización de perjuicios y lo facultara para solicitar judicial o extrajudicialmente los daños y los perjuicios que por ese incumplimiento le hubieren causado.

EL ARRENDATARIO declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir de **EL ARRENDATARIO** y a favor de **EL ARRENDADOR** el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por **EL ARRENDATARIO**, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por **EL ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del inmueble arrendado y/o cuotas de administración (iv) cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por **EL ARRENDATARIO** y (v) cualquier obligación establecida en el presente contrato, incluyendo aquéllas que impliquen hacer o abstenerse de ejecutar una conducta; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** hecha por **EL ARRENDADOR**, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por **EL ARRENDATARIO** con la presentación de los respectivos comprobantes de pago. De otra parte, **EL ARRENDADOR** declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir de **EL ARRENDADOR** y a favor de **EL ARRENDATARIO** el pago de cualquier suma y/o cumplimiento de cualquier obligación pactada en este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. – MULTAS. Durante la ejecución del contrato, el incumplimiento o mora injustificados de cualquiera de las obligaciones a cargo del **ARRENDADOR**, contenidas en los estudios y documentos previos, la propuesta, el Contrato y los documentos que forman parte de éste, facultará al **ARRENDATARIO** para imponer, mediante resolución motivada, multas sucesivas de hasta el equivalente al uno por ciento (1%) del valor del contrato, por cada día hábil mientras persista el incumplimiento. Dicha resolución será emitida previo agotamiento del procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor acumulado de las multas durante la vigencia del Contrato no excederá el diez por ciento (10%) del valor de éste. Alcanzado dicho límite **EL ARRENDATARIO** podrá declarar el incumplimiento total del Contrato y ejecutar la cláusula penal pecuniaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con la suscripción del presente Contrato, **EL ARRENDADOR** autoriza que el valor de las multas le sea descontado de cualquier factura, cuenta de cobro, o cualquier otro pago a su favor.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - CLÁUSULA PENAL: En el evento de un incumplimiento acreditado de cualquiera de las partes de las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento

vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. Por el cobro de la Cláusula Penal, no se entenderán extinguidas las obligaciones principales, las cuales se harán exigibles conjuntamente con la pena prevista, ni se entenderá como purgada la mora o el incumplimiento.

EL ARRENDATARIO quedará obligado al pago de los cánones previstos en los artículos 2003 y 2013 del C.C. y a la Cláusula Penal aquí establecida en los siguientes casos: a). En el evento de la terminación unilateral anticipada del contrato por parte de **EL ARRENDATARIO**, b) por el abandono del inmueble, y c) por incurrir en las causales previstas en los numerales 1 y 2 de la cláusula vigésima séptima del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato, estará a cargo de Gabriel Mauricio Durán Bahamon - Profesional Grado 06 de la Gerencia Administrativa y de Abastecimiento, que lidera las actividades administrativas de dicha Gerencia, o quien delegue el Ordenador del Gasto. El supervisor tendrá las funciones que por índole y naturaleza del contrato le son propias, las consagradas en los documentos y procedimientos que para el efecto determine la Empresa y en la Ley 1474 del 2011.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente contrato se terminará ya sea por mutuo acuerdo o por las siguientes causales:

1. Por el incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones establecidas para cada una de las partes.
2. Por la inclusión de cualquier de las partes por cualquier motivo, en listas restrictivas de autoridades colombianas o de cualquier otro país, tales como la Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas (Specially Designated Nationals and Blocked Persons List) expedida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América (“OFAC”) y/o en cualquier lista similar expedida por la OFAC de acuerdo con cualquier autorización, orden ejecutiva o regulación, entre otras.
3. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
4. Por el vencimiento del término del contrato.
5. Por la no información oportuna prevista en la cláusula tercera del presente contrato por cualquiera de las partes.
6. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones en el inmueble, sin la expresa autorización de **EL ARRENDADOR**.
7. Cuando surjan razones de fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible el cumplimiento del objeto y la finalidad del contrato.
8. Por las demás causales que determine la Ley o que se encuentren fijadas a lo largo del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO se compromete especialmente a desocupar “los Inmuebles” en la fecha indicada por **EL ARRENDADOR** en comunicación escrita dirigida a **EL ARRENDATARIO**, fecha que en todo caso no podrá ser inferior a tres (3) meses, contados a partir de la fecha en que sean notificados por **EL ARRENDADOR**. En caso de incumplimiento, **EL ARRENDATARIO** responderá por la

cláusula penal, las acciones de restitución, cobros ejecutivos y perjuicios causados a **EL ARRENDADOR** y/o propietario del inmueble según sea el caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO se obliga expresamente a permitir a **EL ARRENDADOR** el acceso a "los Inmuebles" a través de su personal autorizado, a partir de la fecha en que **EL ARRENDATARIO** realice el aviso de no renovación y/o restitución, para lo cual, **EL ARRENDADOR**, dará aviso **a EL ARRENDATARIO** con una antelación de 24 horas, con el fin de coordinar la visita.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento que las partes de mutuo acuerdo decidan terminar conjuntamente el presente contrato, antes de la finalización del plazo fijo pactado para la vigencia inicial o para cualquiera de las prórrogas, antes del vencimiento del plazo pactado, las partes suscribirán un acta donde conste este hecho. **EL ARRENDATARIO** deberá realizar el pago de los cánones de arrendamiento hasta la fecha efectiva de entrega de "los inmuebles" objeto del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - LUGAR DE EJECUCIÓN: El lugar de ejecución del contrato corresponde a las oficinas 303, 304, 401, 402, 403, 404, 503 y 504 del Edificio Nogal Trade Center-ING, junto con 48 parqueaderos, ubicado en la carrera 9 No. 76 – 49 de la ciudad de Bogotá.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO: Las cláusulas del presente contrato y los documentos que hacen parte del mismo se interpretaran conforme lo determina el artículo 28 de la Ley 80 de 1993, para lo cual se tendrá en cuenta el siguiente orden de prelación: 1) El contrato. 2) La oferta y sus anexos. 3) Los estudios y documentos previos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDADOR declara bajo juramento, que se entenderá prestado con la firma del contrato, que no se halla incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades señaladas por la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, La Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2013, la Ley 1474 de 2011 y demás disposiciones concordantes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: - LIQUIDACIÓN: El presente contrato será objeto de liquidación, de conformidad con lo previsto en los artículos 11 de la ley 1150 de 2007 y 217 del Decreto Ley 019 de 2012 y demás normas que lo modifiquen, procedimiento que deberá efectuarse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación, mediante acta firmada por las partes, que contendrá un balance sobre la ejecución del contrato, los pagos realizados a **EL ARRENDADOR** y los acuerdos a que lleguen las partes sobre la ejecución del mismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. - CONTROL DEL LAVADO DE ACTIVOS Y DE FINANCIACIÓN AL TERRORISMO: Las Partes certifican 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. Asimismo, Las Partes se obligan a realizar todas las actividades que les obligue la normatividad vigente encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. - NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en virtud de la relación contractual constarán por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

1. Empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**. Supervisor – Gabriel Mauricio Durán Bahamon. E-mail: gabriel.duran@metrodebogota.gov.co, Dirección de notificación: Carrera 9 No. 76 – 49, Oficinas 303, 304, 401, 402, 403, 404, 503 y 504, de la ciudad de Bogotá (a partir de la suscripción del acta de inicio del presente contrato).
2. Sociedad **JUAN GAVIRIA RESTREPO & CIA S.A.S.**, Representante Legal, Alejandro Gaviria vallejo Dirección de notificación: Carrera 9 No. 76-49 Oficina 201, de la ciudad de Bogotá, teléfono 3176001.

PARÁGRAFO: Las direcciones suministradas conservarán plena validez para todos los efectos legales, hasta tanto no sea informado por escrito a la otra parte el cambio de las mismas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA.- COMPROMISO DE INTEGRIDAD Y NO TOLERANCIA CON LA CORRUPCIÓN: Las partes se comprometen en un esfuerzo conjunto, a preservar, fortalecer y garantizar la transparencia y la prevención de corrupción en su gestión contractual, en el marco de los principios y normas constitucionales y en especial, en lo dispuesto en el capítulo VII de la Ley 1474 de 2011 "Disposiciones para prevenir y combatir la corrupción en la contratación pública", y artículo 14 del Decreto Distrital 189 de 2020 o las normas que lo modifiquen o sustituyan. Así mismo, se comprometen a:

1. No ofrecer ni dar sobornos, ni ninguna otra forma de halago o dádiva a ningún funcionario público en relación con el contrato que se suscriba, ni durante su ejecución y hasta su liquidación o terminación según aplique, ni tampoco permitir que sus empleados o contratistas lo hagan en su nombre.
2. Dar aviso inmediato a la otra parte o autoridades competentes de cualquier ofrecimiento, favor, dádiva o prerrogativas efectuadas por terceros a los funcionarios públicos que intervengan de manera directa o indirectamente en el contrato que se suscriba, con la intención de inducir alguna decisión relacionada con el mismo.
3. No incurrir en falsedad o adulteración de los documentos exigidos para cumplir con los requisitos del proceso de selección que dio origen al presente contrato, ni durante la ejecución de este, o para los soportes necesarios para la forma de pago y hasta el cierre del expediente del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dar cumplimiento en el desarrollo de sus obligaciones contractuales a la Política de Integridad y Ética y al Código de Integridad de la Empresa Metro de Bogotá S.A., adoptado a través de la Resolución Interna No. 518 de 2022, la que la modifique o derogue y suscribir, la carta de adhesión al Código y a la Política de Integridad en el formato entregado por la Empresa **METRO DE BOGOTÁ S.A**

PARÁGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento por parte de las partes de la presente cláusula dará lugar a aplicación de las sanciones dispuestas en este contrato y las que apliquen según la normatividad vigente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. - PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: Para el perfeccionamiento del presente Contrato, se requiere de las firmas de las partes. Para su ejecución se requiere la expedición de los respectivos Certificados de Registro Presupuestal según lo señalado en la Cláusula Décima Segunda del presente contrato. Su ejecución comienza a partir de la suscripción de la respectiva Acta de Inicio.

Proyectó: Diana Carolina Rodriguez Palacio – Profesional GAA
Revisó: José Fernando Vargas Velasco - Profesional GAA
Aprobó: Nulbis Estela Camargo – Gerente Administrativa y de Abastecimiento.
Aprobó: Priscila Sánchez – Gerente Jurídica.