Barrancabermeja, Santander, mayo 2024

Señores
COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS S.A.S
correo electrónico: admonsuperestrellas@gmail.com
ciudad

Asunto: invitación a presentar propuesta dentro del proceso cuyo objeto es "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 NO 6 – 19 PISO 2 Y 3 EDIFICIO SUPERESTRELLAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA".

Por medio de la presente, y de conformidad con proceso proyectado para la vigencia fiscal **2024** cuyo objeto es "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 NO 6 – 19 PISO 2 Y 3 EDIFICIO SUPERESTRELLAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA" teniendo en cuenta que versa facultades concedidas a su nombre para suscribir posible contrato sobre este predio, se le solicita a Usted la presentación de la propuesta si es de su deseo proceder a ello, teniéndose en cuenta las condiciones que le son aplicables.

I. DECLARACIONES PREVIAS.

Así, y con la presentación de la propuesta, además de las condiciones previstas en este documento, Usted declara que: **a)** Conoce y acepta los Documentos del Proceso. **b)** Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja respuesta oportuna a cada una de las solicitudes. **c)** Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato. **d)** Bajo la gravedad del juramento, que se considera prestado con la firma de la propuesta, declara no hallarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad o conflicto de intereses por tener relación contractual con alguna entidad o instituto público, sujeto por el ente de control respectivo, previstas en la Constitución y la Ley; en caso de ocultamiento responderá. **e)** Conoce la naturaleza del contrato a ejecutar, las normas legales que le son inherentes, los plazos y costos requeridos para ejecutar el objeto contractual; todo lo cual queda bajo su responsabilidad. **f)** Está a paz y salvo con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral y demás aportes relacionados con las obligaciones contractuales. **g)** Conoce que el valor del Contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente Contrato. **h)** 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 este contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. **i)** 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, niñas y adolescentes. **PARÁGRAFO.** El ARRENDADOR responderá por haber ocultado al contratar con inhabilidad, incompatibilidad o prohibición legal para celebrar y ejecutar el presente contrato o por las inhabilidades, incompatibilidades, prohibiciones o conflictos de intereses sobrevinientes.

II. CONDICIONES DE LA INVITACIÓN.

A la presente invitación le son aplicables, además de lo contenido en los documentos previos, las siguientes condiciones e indicaciones, así,

1. OBJETO DEL CONTRATO Y ESPECIFICACIONES

CLÁUSULA PRIMERA- OBJETO: "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 NO 6 – 19 PISO 2 Y 3 EDIFICIO SUPERESTRELLAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA".

CLÁUSULA SEGUNDA- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: De conformidad con las necesidades identificadas, se prevé un requerimiento técnico específico que deberá cumplir el bien inmueble objeto de este proceso, así:

Datos Inmueble	Descripción
Matrícula Inmobiliaria	303-40582
Dirección	CARRERA 8 No 6 – 19 PISO 2 Y 3 EDIFICIO SUPERESTRELLAS
Escritura Pública	272 de febrero 7 de 2022
Metros cuadrados según avalúo vigente	2.135.64 m2
Avalúo comercial vigente	$12.746.253.043
Anexo al ofrecimiento	El ofrecimiento se realizó con mobiliario de oficina que corresponde a la disposición de aires acondicionados con su correspondiente mantenimiento preventivo y correctivo, muebles y enseres de oficina.

CLAUSULA TERCERA– IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El **ARRENDADOR** entregará en calidad de arriendo al **ARRENDATARIO (DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA),** bien inmueble ubicado en **CARRERA 8 No 6 – 19 PISO 2 Y 3 EDIFICIO SUPERESTRELLAS**, con las especificaciones determinadas en la cláusula segunda del anexo técnico.

CLÁUSULA CUARTA– ESTADO DEL BIEN: El ARRENDADOR entrega los bienes objeto del presente Contrato de Arrendamiento en buen estado y correcto funcionamiento. A su vez y con la suscripción del acta de recibo y acta de inicio del contrato, el ARRENDATARIO (DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA) declara recibirlos en buen estado y en correcto funcionamiento, para la operatividad de las sectoriales:
SECRETARIA DE EDUCACIÓN
SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
SECRETARIA DE ESPACIO PUBLICO
SECRETARIA DE EMPRESA, EMPLEO Y EMPRENDIMIENTO
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
SUB SECRETARIA DE GESTIÓN DEL RIESGO

PARÁGRAFO: El ARRENDADOR, una vez se suscriba el acta de inicio del contrato, suscribirá con el ARRENDATARIO la correspondiente acta de entrega del bien inmueble arrendado en los términos de la cláusula décima segunda.

CLÁUSULA QUINTA- REQUERIMIENTOS: EL ARRENDATARIO (DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA) renuncia expresamente a los requerimientos privados o judiciales en caso de que el ARRENDADOR requiera la entrega de los bienes dados en arrendamiento, bien sea por extinción del término o por cualquier causa legal, así como también, renuncia al derecho de retención que a cualquier título concede la Ley sobre los bienes en mención.

CLÁUSULA SEXTA- VALOR Y FORMA DE PAGO: El valor del contrato se ha estimado en TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL VEINTICINCO PESOS MCTE ($365.983.025) (IVA INCLUIDO), que incluye todo los costos y gastos que le apliquen de manera directa o indirecta, esto es, incluyendo toda la carga impositiva tributaria y no tributaria (como IVA, estampillas y demás); El valor del presente contrato le será cancelado al ARRENDADOR, una vez se suscriba el acta de inicio entre este y el SUPERVISOR DEL CONTRATO, de la siguiente manera:

1) Pagos mensuales anticipados correspondientes a cuatro (04) pagos mensuales anticipados por valor de SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS MCTE ($73.196.605) (IVA INCLUIDO), Estos pagos se efectuarán mediante la figura de mes anticipado, previa presentación de la cuenta o factura de venta electrónica por un valor de SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS MCTE ($ 73.196.605) (IVA incluido), incluyendo el IVA y otros gastos o costos directos e indirectos aplicables al contrato. En todo caso, los documentos necesarios para el pago deben ser aportados.

a. Documentos requeridos del arrendador:

1. Cuenta de cobro.
2. Factura electrónica conforme las previsiones legalmente aplicables.
3. Documentos que soporten el estado de pago de la seguridad social y parafiscales y/o planilla de aportes al Sistema de Protección Social y/o Sistema General de Seguridad Social -SGSS-
4. Certificado de cuenta bancaria.
5. Certificado de cumplimiento de las obligaciones con el Sistema de Protección Social y/o Sistema General de Seguridad Social -SGSS- suscrita por el Revisor Fiscal, caso en el cual deberá aportarse copia completa y legible de la respectiva tarjeta profesional y/o matrícula profesional, fotocopia de cedula y antecedentes disciplinarios de la junta central de contadores.
6. Registro Único Tributario -RUT-.

b. Documentos requeridos de ambas partes:

1. Acta parcial.

2) Un último pago mensual anticipado por valor de SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS MCTE ($73.196.605) (IVA INCLUIDO), el cual se efectuará mediante la figura de mes anticipado, previa presentación de la cuenta o factura de venta electrónica por un valor de SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS MCTE ($ 73.196.605) (IVA incluido), incluyendo el IVA y otros gastos o costos directos e indirectos aplicables al contrato. En todo caso, los documentos que deben ser aportados para el pago son:

a. Documentos requeridos del arrendador:

1. Cuenta de cobro.
2. Factura electrónica conforme las previsiones legalmente aplicables.
3. Documentos que soporten el estado de pago de la seguridad social y parafiscales y/o planilla de aportes al Sistema de Protección Social y/o Sistema General de Seguridad Social -SGSS-,
4. Certificado de cuenta bancaria.
5. Certificado de cumplimiento de las obligaciones con el Sistema de Protección Social y/o Sistema General de Seguridad Social -SGSS- suscrita por el Revisor Fiscal, caso en el cual deberá aportarse copia completa y legible de la respectiva tarjeta profesional y/o matrícula profesional, fotocopia de cedula y antecedentes disciplinarios de la junta central de contadores.
6. Registro Único Tributario -RUT-.

Nota: para el acta final y de liquidación se adjuntara las últimas dos (2) planillas de pago que soporten el estado de pago de la seguridad social y parafiscales y/o planilla de aportes al Sistema de Protección Social y/o Sistema General de Seguridad Social -SGSS-

b. Documentos requeridos de ambas partes:

1. Acta final y de liquidación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los errores aritméticos serán susceptibles de corrección en cualquier tiempo, hasta la liquidación final del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de existir saldos a favor de la entidad, esta procederá a deducirlos de manera directa, y sin que sea necesaria la mediación de autorización expresa o reclamación judicial, de la cuenta de cobro final.

PARÁGRAFO TERCERO: La obligación de proyectar y/o presentar las actas parciales y finales estará a cargo del contratista arrendador. En todo caso, únicamente corresponderá al arrendatario la revisión y verificación de la misma.

PARÁGRAFO CUARTO: una vez recibida la respectiva cuenta de cobro, el Distrito Especial de Barrancabermeja (arrendatario) tendrá 30 días hábiles para llevar a cabo su revisión, verificación y pago. Durante este período, podrá realizar devoluciones y requerimientos pertinentes. En caso de requerirse, el plazo se reiniciará.

CLÁUSULA SÉPTIMA- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA): 1. Pagar los valores aplicables al contrato conforme a la forma de pago establecida. 2. Utilizar y disponer de manear específica y especial al bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento para el desarrollo del objeto del contrato. 3. Velar por el cuidado y conservación del

inmueble arrendado a través del supervisor del contrato 4. Efectuar el reporte directo, a través del Supervisor del contrato, de las situaciones adversas que impidan el goce, disfrute, utilización del bien inmueble objeto del contrato. 5. Efectuar el reporte directo, a través del Supervisor del contrato, de los daños en el inmueble o los bienes muebles (si aplica) que se encuentran dentro de las especificaciones y/o condiciones técnicas, propuesta y/o acta de entrega realizada por parte del arrendador, para su reparación y/o modificación y/o sustitución según aplique. 6. A la finalización del plazo de ejecución del contrato, a través del supervisor del mismo, entregar al arrendador el inmueble en las condiciones que inicialmente le fue entregado el bien inmueble. 7. Pagar los servicios públicos domiciliaros y demás que le sean aplicables, caso en el cual el Supervisor del Contrato deberá remitir a la Secretaría de Recursos Físicos los documentos y/o facturas y/o recibos de servicios para ser estos pagados en un plazo inferior a dos (2) días hábiles una vez se reciba los documentos y/o facturas y/o recibos de servicios. 8.Pagar y/o emitir las órdenes de pago correspondientes, a través del Supervisor del Contrato, con el cumplimiento de las previsiones indicadas en los documentos previos, y a favor del arrendador, de manera oportuna. 9. Abstenerse de realización modificaciones físicas o mejoras a las instalaciones de la infraestructura física del inmueble sin previa autorización por escrito el arrendador.

CLÁUSULA OCTAVA – OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Son **OBLIGACIONES GENERALES:** 1. Cumplir en forma idónea la ejecución del contrato. 2. Ejecutar el contrato de acuerdo con la descripción y especificaciones señaladas en el mismo. 3. Acatar las instrucciones que se le impartan para la ejecución del objeto contractual; no obstante, si no estuviese de acuerdo con las mismas, deberá manifestarlo por escrito, antes de proceder a ejecutarlas; en caso contrario, responderá si del cumplimiento de· dichas órdenes se derivaran perjuicios para la entidad. 4. Abstenerse de acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho. 5. Abstenerse de efectuar modificación o alteración unilateral de los términos y condiciones previstos en el contrato, en la oferta y en los documentos previos que le aplican al procedimiento. 6. Mantener la reserva profesional correspondiente a la ejecución del contrato. En tal sentido, no podrá emitir concepto, decisión o pronunciamiento alguno sin previa autorización del DISTRITO. En caso de esto ocurrir, no generará efectos ni vinculantes ni obligatorios para el DISTRITO. 7. Presentar y mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos establecidos en el mismo, con sus actualizaciones y modificaciones según corresponda, si aplica. 8. Cumplir con los aportes de seguridad social en salud y pensión, y de parafiscales (Caja de Compensación Familiar, Sena y el ICBF), cuando a ello esté obligado. 9. Responder ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la entidad o a terceros. 10. Afiliar a los terceros que emplee para la ejecución del contrato a una entidad promotora de salud, de manera tal que se garantice la cobertura de los diferentes riesgos y en especial los riesgos laborales, y aplicar en forma estricta los controles y obligaciones que le competen, de acuerdo con lo establecido en la ley 789 de 2002 y demás normas concordantes o complementarias, en materia de aportes a seguridad social, y pago de parafiscales, vigentes a la fecha de presentación de la propuesta y durante la vigencia del contrato. 11. Cumplir con el objeto del contrato, con observancia de las características y condiciones especificaciones técnicas y funcionales exigidas en el presente documento y ofrecidas en la propuesta, la cual hará parte integral del contrato. 12. Informar de manera inmediata, y a través de los canales y medios autorizados para tal efecto, a la entidad, de la ocurrencia de cualquier suceso, siniestro o accidente laboral en la ejecución del contrato. 13. Informar oportunamente a la entidad, sobre cualquier irregularidad que ocurra en la ejecución del contrato.

Obligaciones específicas Para el desarrollo del objeto del contrato aplicarán como obligaciones específicas al ARRENDATARIO 1. Disponer del bien inmueble para el uso exclusivo del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO). 2. Hacer entrega material del inmueble al DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) en buen estado, con los servicios públicos y demás que le aplicaren al día. 3. Realizar las reparaciones locativas y correctivas de mantenimiento que sean requeridas por el bien inmueble o de los bienes que llegaren a estar ubicados en la propiedad del ARRENDADOR (si aplica) para permitir el uso y destinación que el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) disponga. En todo caso el ARRENDADOR estará obligado a realizar cualquier reparación y/o adecuación que sea requerida para el correcto funcionamiento y destinación del inmueble por parte del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO). 4. Atender, en un término no superior a tres (3) días hábiles los requerimientos que sean presentado por parte del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) a través de la supervisión del contrato. 5. Librar al DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) de toda perturbación u obstaculización que impida el uso, goce, utilización y disfrute del inmueble objeto del contrato de arrendamiento. 6. Otorgar al DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) un plazo de quince (15) días hábiles para realizar la entrega material y formal al momento de la culminación del contrato de arrendamiento. 7. Permitir, al DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO), la realización de todas las adecuaciones internas que sean necesarias para la disposición del mobiliario, oficinas y/o puestos de trabajo para el correcto disfrute, goce, utilización y destinación del inmueble conforme a lo

establecido en el contrato, siempre y cuando esto no implique modificación de la estructura física del inmueble. 8. Realizar las fumigaciones y/o control de plagas periódicas, cuando estas sean requeridas por el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) a través de la supervisión del contrato. 9. Efectuar, según aplique, el pago de las cuotas extraordinarias de administración, de los impuestos, tasas y contribuciones, o de cualquier otro cargo, que pueda recaer sobre el inmueble objeto de este contrato. 10. Mantener al día en lo correspondiente al pago de los impuestos a que haya lugar respecto del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento. 11. Entregará mediante acta, el inventario del mobiliario que acompaña el bien inmueble al supervisor del contrato en el momento de la entrega formal y material del inmueble arrendado. 12. El arrendador se obliga, a renovar cada 4 años el total del mobiliario dado en arriendo al Distrito especial de Barrancabermeja, en caso de que el misma sufra deterioro anticipado deberá cambiarlo según el requerimiento del supervisor del contrato.

CLÁUSULA NOVENA- VIGENCIA Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El contrato tendrá un plazo de ejecución de cinco (5) MESES, contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio de este, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA- SUPERVISIÓN: El control y seguimiento del contrato se efectuará a través del **SECRETARIO DE RECURSO FISICO,** o quien haga sus veces, sin que esto implique el Ordenador del Gasto de la entidad no pueda efectuar cambio, variación y/o remoción del supervisor del contrato, lo cual será efectuado por pare del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) mediante comunicación escrita al nuevo supervisor y al ARRENDADOR, sin que para ello sea requerido la modificación del contrato.

En todo caso, quien ejerza la supervisión, responderá por los hechos omisiones que le fueren imputables en los términos previstos en los artículos 82, 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, y en los términos previstos en el Decreto 125 de 2015 o norma territorial que le resulte aplica; y tendrá entre otras las siguientes obligaciones:

1. Resolver las consultas que formule el ARRENDADOR haciéndole las observaciones que estime convenientes.
1. Suscribir y aprobar juntamente con el ARRENDADOR el acta de inicio del contrato, acta de suspensión y reinicio del plazo de ejecución del contrato cuando a ello hubiere lugar.
2. Solicitar al ordenador del gasto la modificación al contrato justificada, si hubiere necesidad.
3. Elaborar informes de supervisión y demás documentos que se requieran durante la ejecución del contrato.
4. Velar por el cumplimiento del objeto contractual.
5. Informar al representante legal de la entidad contratante sobre la ocurrencia de incumplimientos por parte del ARRENDADOR.
6. Requerir al ARRENDADOR para la reparación y/o mantenimiento del bien inmueble y de su mobiliario cuando sea requerido, permitiendo así el correcto el uso y disfrute de estos por parte del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO).
7. Expedir las constancias de cumplimiento del objeto contractual.
8. Informar al representante legal de la entidad contratante sobre el desarrollo del objeto contractual.
9. Velar por que se mantengan vigentes las garantías que amparen el contrato, siempre y cuando sea requerido.
10. Aplicar en forma estricta las medidas de control para que el ARRENDADOR cumpla con los aportes a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones en los términos de la Ley 789 de 2002, Ley 1607 de 2012, Ley 1955 de 2015 y las demás normas aplicables, decretos reglamentarios y demás normas concordantes.
11. Ejercer un control integral sobre el desarrollo del contrato, para lo cual podrá, en cualquier momento, exigir al ARRENDADOR la adopción de medidas para mantener, durante la ejecución del contrato, las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de la celebración de este.
12. Ordenar al ARRENDADOR la corrección, en el menor tiempo posible, de los desajustes que pudieren presentarse y determinar los mecanismos y procedimientos pertinentes para prever o solucionar rápida y eficazmente las diferencias que llegaren a surgir durante la ejecución del contrato.
13. Viabilizar las suspensiones, aclaraciones, adiciones, modificaciones y prórrogas del contrato según aplique.
14. Requerir al ARRENDADOR para la liquidación bilateral del contrato.
15. Proyectar el acta de liquidación bilateral y/o unilateral del contrato según aplique.

16. Informar al representante legal del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) y al Área Jurídica, cuando el ARRENDADOR no concurra al llamado de liquidación bilateral del contrato, o no acepte suscribir el acta de liquidación bilateral proyectada.
17. Ordenar los pagos de los servicios públicos domiciliarios a que haya lugar por la utilización del bien inmueble, así como de las cuotas de administración ordinarias si a ello hubiese lugar.
18. Las demás que le sean aplicable por la naturaleza del objeto y contrato mismo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA- ENTREGA: El **ARRENDADOR** entrega los bienes objeto del presente Contrato de Arrendamiento en buen estado y correcto funcionamiento una vez se haya suscrito el acta de inicio y el acta de recibo, el ARRENDATARIO (DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA) declara recibirlos en buen estado y en correcto funcionamiento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- AMPARO PRESUPUESTAL: El presente contrato de arrendamiento tendrá un valor total de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL VEINTICINCO PESOS MCTE ($ 365.983.025) (IVA INCLUIDO), el cual se encuentra amparado así,

Código-Rubro	Nombre Rubro	Fuente de financiación	No. CDP	Fecha	Valor	Vigencia
2.1.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento leasing	Recursos propios	24-02308	Abril 25 de 2024	$365.983.025	2024

En tal sentido, el valor mensual es de SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS MCTE ($73.196.605) (IVA INCLUIDO), que se pagará en los términos definidos en la cláusula décima tercera.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA- LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: A la terminación del plazo de ejecución del contrato, las partes deben liquidar el contrato; Debido a que se trata de un contrato de ejecución sucesiva, es necesario llevar a cabo su liquidación. Esta liquidación puede ser bilateral o unilateral, según las circunstancias:

1. Liquidación Bilateral: Después de que finalice el plazo de ejecución del contrato, ambas partes (el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA como arrendatario y el ARRENDADOR) se podrá realizar una liquidación bilateral en los siguientes cuatro (4) meses. Durante este período, se proyectará el acta de liquidación bilateral, y el ARRENDADOR deberá aceptarla total o parcial y/o rechazarla. Si hay modificaciones, deberá presentarlas.

2. Liquidación Unilateral: Si no se logra la liquidación bilateral en el plazo establecido, el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA puede proceder con la liquidación unilateral. El DISTRITO expedirá un requerimiento al ARRENDADOR con la respectiva proyección del acto de liquidación bilateral, en el cual tendrá un término de diez (10) días hábiles para lograr la liquidación bilateral. Si el ARRENDADOR no responde, se aplicará la liquidación unilateral mediante acto administrativo debidamente motivado. El ARRENDADOR será notificado del acto administrativo en los términos previstos en el artículo 54 y 56 de la Ley 1437 de 2011 modificado por el artículo 9 y 10 de la Ley 2080 de 2021, o norma que resulte aplicando.
   Para todos los efectos se aplicará lo dispuesto sobre liquidación contractual conforme lo indicado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, artículo 60 de la Ley 80 de 1993, o normas concordantes, así como en los términos que para tal efecto recomiende la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA- MULTAS: En caso de incumplimiento a las obligaciones del proponente derivadas de las propuestas presentadas, y que se constituyan en el contrato, el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) previo el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, podrá imponer multas por las siguientes causales:

1. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a iniciar o reanudar las actividades, según el caso, en la fecha determinada, o por suspensión temporal de la misma sin causa justificada o por causas imputables al ARRENDADOR, en equivalencia del cero cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato por cada día de mora, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del mismo. 2. Por mal manejo o incorrecta inversión del anticipo, en equivalencia del dos por ciento (2%)

del valor desembolsado por concepto de anticipo. 3. Por mal manejo o incorrecta inversión del pago anticipado, en equivalencia del dos por ciento (2%) del valor desembolsado por concepto de pago anticipado. 4. Por cambios en las especificaciones, sin previa autorización del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO), en equivalencia del dos por ciento (2%) del valor total del contrato, lo cual no exonera al ARRENDADOR de la obligación de realizar la obra según lo estipulado en el contrato. 5. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a constituir a tiempo la garantía de cumplimiento, en cualquiera de sus riesgos amparados, en equivalencia del uno por ciento (1%) del valor total del contrato. 6. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a prorrogar la garantía de cumplimiento, en cualquiera de sus riesgos amparados, cuando a ello hubiere lugar, en equivalencia del uno por ciento (1%) del valor del contrato. 7. Por cada día de retraso en la entrega de bienes, en equivalencia del cero cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato. 8. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a presentar los documentos exigidos para la liquidación del contrato, dentro del plazo establecido para el efecto, según las disposiciones vigentes, en equivalencia del cero cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato. 9. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a presentar los informes pactados o que se le requieran, dentro del plazo establecido para el efecto, en equivalencia del cero cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato. sin superar el dos por ciento (2%) del valor total del mismo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- CLÁUSULA PENAL: En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial a las obligaciones del ARRENDADOR derivadas del presente contrato, previo el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, este, deberá pagar al DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO), a título de indemnización, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato.

El valor pactado en la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios, no obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA adeude al ARRENDADOR con ocasión de la ejecución del presente contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉXTA- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con su suscripción por las partes. Para su ejecución se requiere: 1.- Documento de existencia y representación de la entidad. 2.- Cédula del representante legal o quien haga sus veces. 3.- Entrega de la garantía que aplique según los estudios previos. 4.- expedición del registro de compromiso presupuestal 5.- Acta de inicio. PARÁGRAFO ÚNICO: Las partes convienen, que si el ARRENDADOR no presenta los documentos contenidos en esta cláusula para dar inicio al Contrato de Arrendamiento dentro de cinco (5) días hábiles siguientes, el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) podrá dar por terminado unilateralmente el mismo, pudiendo suscribir un nuevo contrato con otra persona natural o jurídica, ante la eminente necesidad del servicio.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA- GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO: De conformidad con lo previsto en los estudios previos, el **ARRENDADOR** deberá otorgar a favor del **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA** en un término de máximo cinco (5) días hábiles una garantía de cumplimiento cuya cuantía sea equivalente al 10% del valor del contrato, y cuyo plazo sea el plazo del contrato y 6 meses más.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA- INDEMNIDAD: Será obligación del **ARRENDATARIO** mantener indemne al **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA** libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones.

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA - MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: Las controversias que surjan durante la ejecución del objeto contractual, se solucionarán preferiblemente mediante los mecanismos de arreglo directo y conciliación previstos en la Ley 80 de 1993 y normas que la modifiquen o adicionen.

CLÁUSULA VIGÉSIMA– NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deben hacer en desarrollo del presente contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas solo si son realizadas por medio del SECOP II o a través de los siguientes medios electrónicos: supervisor del contrato diana.ronderos@barrancabermeja.gov.co y el arrendador admonsuperestrellas@gmail.com.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA - MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO: Resultan aplicables los principios de terminación, modificación e interpretación unilaterales establecidos en los artículos 15 y 16 de la ley 80 de 1993.

Para la modificación e interpretación unilateral del contrato el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)** remitirá a través de la Supervisión del contrato los oficios y/o documentos necesarios en los que se sustente la propuesta de modificación o interpretación del contrato, esto en garantía del debido proceso.

Si en el término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación electrónica de esta solicitud, no se efectúa manifestación positiva, negativa o con observaciones de lo presentado para la modificación o interpretación del contrato o sus cláusulas, el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA** lo hará de manera unilateral, decisión esta de modificación que se realizará mediante acto administrativo motivado el cual se le notificará a través de medios electrónicos al ARRENDATARIO para el ejercicio de sus derechos en los términos previstos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- CESIÓN: El ARRENDADOR no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente contrato sin la autorización previa y por escrito del **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)**.

Si el ARRENDADOR es objeto de fusión, escisión o cambio de control, el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)** está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el ARRENDADOR se obliga a informar oportunamente al **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)** de esta y solicitar su consentimiento.

Si la operación pone en riesgo el cumplimiento del contrato, el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)** exigirá al ARRENDADOR, sus socios o accionistas una garantía adicional a la prevista en el presente contrato. Si el ARRENDADOR, sus socios o accionistas no constituyen la garantía adicional, el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)** puede válidamente oponerse ante la autoridad correspondiente a la operación de fusión, escisión o cambio de control.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA - FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO: 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 el resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor o caso fortuito debidamente invocados y constatados de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre ARRENDADOR y el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (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 parte la existencia de una diferencia y la explique someramente.

Para tales efectos se convocará al Comité de Conciliaciones del **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)**.

Las controversias que no puedan ser resueltas en forma directa, entre las partes, se resolverán empleando una o varias de las siguientes opciones:

1. La Amigable Composición, si la controversia versa sobre aspectos técnicos.
2. La Transacción Extrajudicial, si se dan los presupuestos del artículo 2469 del Código Civil.
3. La Conciliación Prejudicial, de manera principal o en forma supletiva de la amigable composición en los términos establecidos en la ley 2220 del 2022.
4. Por Tribunal de Arbitramento, previa solicitud de alguna de las partes, que se regirá por las normas vigentes sobre la materia sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 80 de 1993.

El acuerdo a que lleguen las partes contratantes en cualquiera de los mecanismos utilizados es de obligatorio cumplimiento para ellas y presta mérito ejecutivo; en consecuencia, cualquier de las partes puede exigir su cumplimiento en un proceso ejecutivo

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA –PREVALENCIA DEL ANEXO DE CONDICIONES: En caso de sobrevenir algún tipo de disparidad interpretativa y/o del contenido entre los estudios previos, o cualquier otro documento, y el anexo de condiciones, prevalecerá lo dispuesto en el anexo de condiciones. En todo caso se podrá dar aplicación de lo establecido en la cláusula vigésima segunda en lo correspondiente para dar solución a la situación interpretativa y/o de aplicación que se pueda suscitar.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA– LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL: Las actividades previstas en el presente Contrato se deben desarrollar en Barrancabermeja y/o el lugar necesario para la ejecución de las actividades; el domicilio contractual, acordado por las partes, es el Distrito de Barrancabermeja (Santander).

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA- DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO: Hacen parte del presente contrato todos los documentos de la etapa precontractual, contractual y post-contractual, publicados en el SECOP II.

1. AUTORIZACIÓN PARA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA.

Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones que sean indicadas en la propuesta.

Así, y con la suscripción la presentación de la oferta, el proponente autoriza al DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA para utilizar de manera directa, y en los términos previstos en el artículo 54 y 56 de la Ley 1437 de 2011 modificado por el artículo 9 y 10 de la Ley 2080 de 2021, utilice el correo electrónico que aportare para tales efectos el contratista para la notificación electrónica de cualquier actuaciones o decisión respecto de la ejecución, interpretación y liquidación del contrato que derive de esta invitación, entendiéndose para todos los efectos autorización expresa del proponente para la notificación electrónica.

Una vez remitida la actuación electrónica a que haya lugar, el plazo para la interposición de recursos y demás actuaciones para el ejercicio de los derechos del proponente contarán a partir del día siguiente hábil a la remisión de la notificación electrónica a que haya lugar.

2. CRITERIOS DE SELECCION

De esto, el proponente deberá allegar con la propuesta lo siguiente,

Ítem	Requisito	Aplica	No Aplica
1	Presentación de oferta con aceptación de las condiciones		
2	Documento de identidad de representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante.		
3	Libreta Militar (No aplica para mujeres)		
4	Certificado de existencia y representación legal si es persona jurídica o natural comerciante.		
5	Documento que acredite la competencia para suscripción de contratos, o en su defecto poder que permite la suscripción del contrato		
6	Registro Único Tributario.		
7	Certificado de antecedentes disciplinarios de la persona jurídica, con una fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		
8	Certificado de antecedentes disciplinarios del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante, con una fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		
9	Certificado de antecedentes fiscales de la persona, con una fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		
10	Certificado de antecedentes fiscales del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante, con una fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		
11	Certificado de antecedentes judiciales (pasado judicial) del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante, con una fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		
12	CERTIFICADO LEY 2097 DE 2021. Registro de Deudores Alimentarios Morosos -REDAM, con una fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		
13	Certificado del Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas -RNMC del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante, con una fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		
14	Acreditación de aportes en seguridad social en salud, pensión, riesgos laborales y parafiscales a través de certificado suscrito por el Representante Legal y/o Revisor Fiscal, con el soporte de la planilla de pagos de los últimos 6 meses de la persona jurídica o natural comerciante.		

15	Avalúo comercial aplicable al inmueble que cumpla con las normas que le sean aplicables		
16	Certificado de libertad y tradición con vigencia inferior a 30 días calendarios		
17	Escritura pública con el cual se demuestra adquisición y los derechos de dominio sobre el inmueble		
18	Contrato de administración corretaje, o poder especial o el que aplicase (para actividades inmobiliarias)		
19	Certificado bajo la gravedad de juramento expedido por el representante legal, que el inmueble se encuentra al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios que le sean aplicables, así como de los impuestos y demás cargos impositivos que conforme a las disposiciones legales le sean aplicables.		

En tal sentido, estos documentos deberán aportados y registrados en el SECOP II.

Atentamente,

DIANA MERCEDES RONDEROS CEBALLOS
Secretaria Recurso Físico

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó aspectos jurídicos	**Abg. Esp. Mónica Gómez Prada - SRF**		**Mayo 2024**
Revisó jurídicos	**Abg. Esp. Fabian Enrique Santos Galván - SRF**		**Mayo 2024**
Aprobó	**Dra. Diana Mercedes Renderos Ceballos - SRF**		**Mayo 2024**
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			