CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No.097 -2024

OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LA GALERÍA CIUDAD VERDE DEL MUNICIPIO DE SOACHA (CUNDINAMARCA).
CONTRATISTA: R V INMOBILIARIA S.A. NIT: 860049599-1, Representada Legalmente por PEDRO ANTONIO RIVERA PACHECO Con C.C N° 79.592.607 de Bogotá
PLAZO DE EJECUCIÓN: DOCE (12) MESES O LA VIGENCIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.
VALOR: TENIENDO EN CUENTA LA NATURALEZA COMERCIAL DEL SERVICIO QUE SE REQUIERE Y CON EL PROPÓSITO DE DETERMINAR EL PORCENTAJE DE ADMINISTRACIÓN A PAGAR SE FIJA EN 9.5% MÁS IVA (19%).

Entre los suscritos: **FABIAN CAMILO LOPEZ ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.030.531.284 de Bogotá D.C., en calidad de SECRETARIO GENERAL, nombrado mediante Resolución No. 005 del 02 de enero de 2024, cargo para el cual tomó posesión el día 02 de enero de 2024, según consta en Acta de Posesión No. 005, en uso de las facultades contenidas en la Resolución N° 020 del 12 de febrero de 2024 que delegó la ordenación del gasto, quien obra en representación de la Empresa Pública del Municipio de Soacha, **EPUXUA AVANZA E.I.C.E. con NIT 901.511.522-4**, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL CONTRATANTE**, por una parte; y por la otra, **R V INMOBILIARIA S.A.** identificada con **NIT: 860049599-1,** Representada Legalmente por **PEDRO ANTONIO RIVERA PACHECO Con C.C N° 79.592.607 de Bogotá.** quien para los efectos del presente Contrato se denominará **EL CONTRATISTA** hemos convenido celebrar el presente contrato de Prestación de servicios, conforme a lo establecido en el Numeral 42 del Manual de Contratación; contratar a una persona natural o jurídica que cuente con capacidad, idoneidad y la experiencia acreditada para ejecutar el objeto del contrato conforme a los requisitos que sean determinados en los documentos de planeación en el cual deberá justificar la necesidad a satisfacer la entidad recurrir a esta modalidad cuando se configure alguna de las siguientes causales taxativas "*(xiii) Contratos de enajenación, gravámenes, saneamiento, limitaciones al dominio o administración a cualquier título de tenencia de bienes inmuebles, salvo norma especial.*" y por las normas de Derecho Privado, previas las siguientes consideraciones:

1) Que la Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA AVANZA, E.I.C.E., es una empresa con naturaleza jurídica industrial y comercial del Estado, del orden municipal, con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa, financiera, técnica, descentralizada, vinculada al municipio. La cual fue creada mediante acuerdo municipal 019 de 2021.

2) Que mediante el Acuerdo N°012 de 2023, la Junta Directiva de EPUXUA AVANZA, E.I.C.E. adoptó el Manual de Contratación, es una empresa que desarrolla actividades comerciales en competencia con el sector privado y público, y en colaboración y cooperación con el sector público, tanto nacional como internacional.

3) Que en desarrollo de su actividad industrial y comercial, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007, los contratos celebrados por EPUXUA AVANZA E.I.C.E. se regirán por el Manual de Contratación y las normas civiles y comerciales aplicables, para lo cual se dará cumplimiento a los principios de la Función Administrativa y de la Gestión Fiscal consagrados en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, y su actividad contractual estará sometida al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

4) Que, en el documento de planeación, caracterización y condiciones, se observa la conveniencia y la necesidad de realizar la presente contratación para la **PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LA GALERÍA CIUDAD VERDE DEL MUNICIPIO DE SOACHA (CUNDINAMARCA).**

5) Que la necesidad se encuentra debidamente sustentada dentro de los documentos que hacen parte integral del presente contrato.

6) Que en cumplimiento del Numeral 42 del Manual de contratación literal XIII y XXV: *"(xxv) Cuando la cuantía del contrato, independientemente de su objeto, no supere los doscientos Salarios Mínimos legales mensuales vigentes (200 SMLMV)". "(xiii) Contratos de enajenación, gravámenes, saneamiento, limitaciones al dominio o administración a cualquier título de tenencia de bienes inmuebles, salvo norma especial".*

7) Que el día treinta y uno (31) de julio de 2024 allegaron propuesta.

8) Que el día 31 de julio de 2024 se realizó invitación a presentar propuesta a la empresa **R V INMOBILIARIA S.A.**, de la cual se recibió propuesta el día 31 de julio de 2024.

9) Que se procedió a realizar informe a la propuesta de **R V INMOBILIARIA S.A.**, considerando que de conformidad con la evaluación realizada a la oferta de donde cumplió con la totalidad de las condiciones exigidas tanto técnica, como jurídicamente.

10) Que, en consideración de lo anterior, las partes han convenido celebrar el presente contrato de prestación de servicios según las estipulaciones contenidas en las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE LA GALERÍA CIUDAD VERDE DEL MUNICIPIO DE SOACHA (CUNDINAMARCA).

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No.097 -2024

CLÁUSULA SEGUNDA: ALCANCE DEL OBJETO: El alcance del objeto del contrato constituye el *SERVICIO INMOBILIARIO DE ARRENDAMIENTO PARA LOS LOCALES COMERCIALES DE LA GALERÍA CIUDAD VERDE DEL MUNICIPIO DE SOACHA (CUNDINAMARCA) (206 locales comerciales y un área de servicio sanitario común)* y de manera detallada lo contenido en la descripción técnica.

.

CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES A CARGO DEL CONTRATISTA:

A. ESPECIFICAS. Adicionalmente, y considerando el alcance, **EPUXUA AVANZA, E.I.C.E.**, considera conveniente incorporar las siguientes obligaciones específicas:

Las obligaciones y productos específicos a desarrollar, se encuentran detallados en el Anexo Técnico (Ver Anexo). Adicionalmente, se establecen las siguientes:

1. Disponer a una persona en tiempo completo para atender los diferentes requerimientos de EPUXUA AVANZA E.I.C.E.
2. Recibir el listado de interesados en arrendar las unidades comerciales de la Galería Ciudad Verde.
3. Estructurar y elaborar un documento de condiciones mínimas de arrendatarios, que establezca los requisitos y estándares necesarios para la selección de arrendatarios, incluyendo aspectos como solvencia económica, referencias laborales y personales, cumplimiento de normativas y cualquier otro criterio pertinente para asegurar la idoneidad de los arrendatarios.
4. Suscribir bajo la figura del mandato sin representación, los contratos de arrendamiento con los arrendatarios de manera autónoma.
5. Verificar el cumplimiento de requisitos necesarios para acceder al arrendamiento de las unidades comerciales de la Galería Ciudad Verde, por parte de los interesados.
6. Anunciar, promover y demás actividades necesarias para el arrendamiento de los inmuebles en la forma y por el medio indicado en la propuesta presentada por el Contratista, lo cual no tendrá ningún costo adicional para la Entidad Contratante. (obligación de medios)
7. Exigir al Arrendatario la suscripción las garantías que se consideren necesarias con el fin de garantizar el pago de los cánones de arrendamiento.
8. Realizar todas y cada una de las operaciones técnicas, logísticas y administrativas para la recepción de los locales comerciales y la unidad sanitaria al momento de la entrega y terminación de los contratos de arrendamiento, como también realizar la entrega de los locales comerciales, de acuerdo al inventario realizado por parte del CONTRATISTA. Salvo aquellos que correspondan a EPUXUA como propietario de los inmuebles.
9. Exigir al arrendatario la entrega de los locales comerciales en los casos contemplados en la ley y, especialmente, cuando se encuentre en mora en el pago de arrendamiento. Si la entrega requiere de trámites judiciales, deberá iniciar y adelantar las gestiones respectivas.
10. Realizar bajo su responsabilidad técnica y administrativa las gestiones operativas de administración de los locales comerciales y la unidad sanitaria; tales como cuantificación de las multas, cambios de arrendatario, inhabitabilidad de los inmuebles, entregas anticipadas. Así como cualquier desarrollo de la relación contractual con los arrendatarios. Las cuáles serán informadas al CONTRATANTE en el informe entregado mensualmente.
11. Realizar la asesoría sin costo para el Contratante, sobre el valor del canon de arrendamiento de los locales comerciales.
12. Cobrar junto con el canon mensual de arrendamiento de cada local comercial y la unidad sanitaria el valor de administración que el CONTRATANTE apruebe, durante la vigencia del contrato con posterioridad a la información aportada por EL CONTRATANTE.
13. Elaborar los contratos de arrendamiento estableciendo en forma separada el valor por administración y el valor del canon.
14. Incluir dentro de los contratos de arrendamiento la cláusula de cesión, en la que se disponga que el Arrendador podrá realizar la Cesión de su posición contractual a la terminación del contrato suscrito entre las partes, sin autorización del Arrendatario.
15. Iniciar y llevar hasta su culminación las acciones prejudiciales y judiciales necesarias, tendientes al cobro de cánones de arrendamiento a que haya lugar y a la restitución de los inmuebles arrendados, cuando a ello haya lugar mientras se encuentre vigente el presente contrato.
16. Mantener, elaborar y actualizar los inventariados de los locales comerciales y la unidad sanitaria, al momento de entregar y recibir los inmuebles de los arrendatarios, especialmente, para lo cual dejara constancia firmada por las partes del Contrato de Arrendamiento.
17. Realizar el incremento o actualización anual de los cánones de arrendamiento de los inmuebles entregados en administración que se encuentren desocupados, el cual deberá ser aprobado por la Supervisión.
18. Presentar los informes requeridos por el supervisor del contrato (uno mensual).

19. Acatar las observaciones que le formule el CONTRATANTE, a través del supervisor del contrato, durante la vigencia del contrato y subsanar de inmediato cualquier deficiencia en la prestación del servicio.
20. Devolver al Contratante toda la documentación relacionada con los inmuebles entregados en administración a la terminación del contrato o cuando la supervisión lo requiera.
21. Disponer del personal idóneo comercial y administrativo para la ejecución del contrato.
22. Garantizar de forma eficaz y eficiente la prestación del objeto contratado.
23. Cumplir con todas las obligaciones previstas y relacionadas con la naturaleza del CONTRATO, para lo cual empleará todos los recursos técnicos, económicos, físicos y logísticos necesarios para el normal desarrollo del objeto contractual.
24. Los aspectos técnicos y de operación del presente contrato se regularán mediante la suscripción de documentos anexo el cual permita el desarrollo del mismo, pudiendo mediante la suscripción este modificar algunas de las condiciones establecidos en el presente contrato.
25. Realizar la contratación de una afianzadora que garantice el pago de los cánones de arrendamiento en caso mora del Arrendamiento cancelado el valor mensual del canon de arrendamiento hasta el momento en que por cualquier medio obtenga la restitución del inmueble sin que en ningún caso esta exceda de doce (12) meses a partir de la mora inicial. Esta obligación solo estará vigente durante la ejecución del contrato.
26. Realizar la apertura de una cuenta bancaria para uso exclusivo de los recursos derivados del proyecto sobre la cual todo movimiento deberá ser autorizado por el supervisor del contrato, así como realizar transferencia a la cuenta señalada los 5 primeros días de cada mes, o el día anterior hábil si este no lo fuera, el 100% de los recursos correspondientes a los cánones de arrendamiento efectivamente realizados, administración y demás reconocimientos sin importar si estos han sido pagados efectivamente por los arrendatarios de los locales efectivamente arrendados y girar los recursos a las cuentas determinadas por EL CONTRATANTE el siguiente día hábil de dicha consignación.
27. Entregar el día 5 del mes siguiente un informe detallado de los locales efectivamente arrendados con fechas de inicio, valor del canon, nombre del arrendatario y demás información necesaria para verificar la transferencia a realizar a más tardar el día cinco (05) de cada mes.
28. Realizar transferencia hasta los cinco (05) primeros días de cada mes el 100% de los recursos correspondientes a los cánones de arrendamiento efectivamente realizados, administración y demás reconocimientos sin importar si estos han sido pagados efectivamente por los arrendatarios de los locales efectivamente arrendados.
29. Realizar transferencia los 5 primeros días de cada mes, o el día anterior hábil si este lo fuera, el valor correspondiente a multas efectivamente cobradas por retiro anticipado a los arrendatarios-en caso de presentarse, del mes inmediatamente anterior.
30. Mantener una base de datos al día en Google Drive o cualquier plataforma equivalente, actualizada con la información detallada de cada uno de los arrendatarios con el fin de asegurar un control completo y efectivo de los locales arrendados. La base de datos deberá contener, al menos, la siguiente información para cada arrendatario. nombres y apellidos, fecha de inicio del arrendamiento, canon mensual, información de contacto, dirección del local, datos de pago, términos y condiciones del contrato. Se mantendrá una copia digital del contrato de arrendamiento de cada arrendatario detallando los términos y condiciones acordados.
31. Elaborar informe mensual de manejo de la cuenta para manejo de recursos exclusivos, y girar los rendimientos que se hubieran generado en ella a la cuenta que para este fin informará EPUXUA AVANZA E.I.C.E.
32. Guardar la debida reserva y confidencialidad respecto a la información de la cual tenga conocimiento con ocasión de la ejecución del presenta contrato por lo que se procederá a firmar un acuerdo de confidencialidad.
33. Informar a las autoridades competentes y a EPUXUA cualquier irregularidad o anomalía que atente o pueda atentar contra la infraestructura y, la salud o bienestar de los usuarios.
34. Incluir en el contrato de arrendamiento el área sanitaria común, las cláusulas que obliguen al arrendatario a cuidar el área y accesorios dados en arrendamiento y en general a hacer las reparaciones locativas, en caso de daños o deterioros imputables al mal uso del área o de su propia culpa, y efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, previo visto bueno de la administración.
35. Mantener la continuidad y calidad en la prestación del servicio para el cual se le otorgó el arrendamiento, devolviendo el área al vencimiento o terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo que sea por hechos de tercero, caso fortuito o fuerza mayor "siempre que se informe a la Empresa EPUXUA Avanza, dentro del día hábil siguiente a la ocurrencia de los hechos".
36. Tomar las medidas de seguridad para la conservación y buen uso del local. La Empresa Pública del Municipio de Soacha EPUXUA AVANZA E.I.C.E., no se hace responsable por la pérdida o deterioros que sufra EL ARRENDATARIO, pues los mismos corren por su cuenta.
37. EL ARRENDADOR prestará el servicio objeto del contrato, de forma eficiente y confiable en condiciones de seguridad, bienestar, calidad, competitividad de precios y está obligado a atender las quejas y solicitudes de EL USUARIO, suministrando toda la información necesaria respecto de la prestación de los servicios objeto del contrato.

38. Las demás inherentes a la naturaleza del presente contrato.

B. GENERALES. El CONTRATISTA se compromete a cumplir todas las obligaciones que estén establecidas o se deriven del clausulado del CONTRATO, de los estudios y documentos del proyecto, de su propuesta y aquellas que por su naturaleza y esencia se consideren imprescindibles para la correcta ejecución del presente contrato, en los términos previstos en los artículos 863 y 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil. Así mismo, se consideran obligaciones generales del CONTRATISTA las siguientes:

1. Ejecutar idónea y oportunamente el objeto del contrato en condiciones de eficiencia, oportunidad y calidad de acuerdo a los parámetros establecidos por el municipio.
2. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución contractual evitando dilaciones y trabas que afecten el debido desarrollo.
3. Ejecutar el objeto del contrato dentro de los plazos establecidos, bajo las condiciones económicas, técnicas y financieras estipuladas en las cláusulas correspondientes y de acuerdo a la propuesta presentada por el contratista.
4. Llevar registros, archivos y controles que se requieran para brindar información oportuna y confiable respecto de los asuntos a su cargo.
5. Atender los requerimientos hechos por del supervisor durante la vigencia del contrato, siempre y cuando no afecten el correcto desarrollo del mismo, y en caso de no ser posible, emitir por escrito una explicación que fundamente este acto.
6. Salvaguardar la información confidencial que obtenga o conozca en el desarrollo de sus actividades, salvo requerimiento expreso de la Entidad, por lo que toda la información y/o documentos que se produzcan en el desarrollo del contrato.
7. Dar noticia inmediata al supervisor del contrato de las novedades que puedan ocasionar la parálisis o debida ejecución del contrato y ofrecer su pronta solución bajo su completa responsabilidad.
8. Acreditar, junto con el informe de supervisión su afiliación y pago al Sistema de Seguridad Social Integral en salud, pensión y riesgos laborales en los términos y porcentajes establecidos en la ley, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y la Ley 1562 de 2012.
9. Constituir la garantía única a favor de EPUXUA AVANZA E.I.C.E., en los términos establecidos en este documento.
10. Dar aplicación al Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG de la Entidad.
11. Operar y manejar en forma correcta, así como responder por el cuidado y buen uso de los equipos y elementos asignados para el desarrollo de las obligaciones contractuales.
12. Acatar las disposiciones de la política del Sistema de Seguridad Informática de la Entidad.
13. El contratista deberá cumplir con lo señalado en el Código de Integridad adoptado por la Entidad.
14. Informar de manera inmediata y por escrito de cualquier situación referida al objeto del presente que pueda generar un conflicto de intereses en la ejecución del mismo.
15. Acatar dar aplicación al Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC), con el fin de no afectar la armonización de los ingresos de la administración contra los pagos de los compromisos adquiridos, de modo que no haya necesidad de generar reprogramaciones y se garantice la planeación de caja proyectada, dando cumplimiento al Decreto 359 de 1995, Decreto 630 de 1996, Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015, Acuerdo Municipal 023 de 2005 y Ley 1952 de 2019.
16. Dar aplicación al Decreto Único Reglamentario 1072 de 2015 "Por Medio Del Cual Se Expide El Decreto Único Reglamentario Del Sector Trabajo" en lo concerniente al sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.
17. Todas las demás obligaciones inherentes al objeto contractual.

CLÁUSULA CUARTA. VALOR DEL CONTRATO: Teniendo en cuenta la naturaleza comercial del servicio que se requiere y con el propósito de determinar el porcentaje de administración a pagar se fija en 9.5% más IVA (19%)., costos, gastos, impuestos, tasas y demás contribuciones a que hubiere lugar con ocasión de su celebración, ejecución, y liquidación.

CLÁUSULA QUINTA. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL - EPUXUA AVANZA, E.I.C.E Teniendo en cuenta la naturaleza del contrato a celebrar, las obligaciones y la forma de pago, no es necesario que la entidad cuente con

un respaldo presupuestal; toda vez que, el valor a percibir por parte del contratista dependerá del recaudo del valor del canon de arrendamiento de cada local comercial

CLÁUSULA SEXTA. FORMA DE PAGO: Recaudo: El CONTRATISTA recaudará el valor del canon de arrendamiento (incluida administración) por medio de cuentas propias y los medios disponibles como PSE y recaudo en bancos por código de barras, en la que se incluirán, los cánones, los recargos por pago extemporáneo y las multas que se reciban por todo concepto en relación al desarrollo de los contratos de arrendamiento.

Para efectos del proceso de pago a EPUXUA AVANZA E.I.C.E, EL CONTRATISTA creará una cuenta para uso específico del proyecto, donde EL CONTRATISTA será el titular, pero le dará acceso a consulta a una persona encargada del proyecto por parte de EPUXUA AVANZA E.I.C.E.

Todos los movimientos generados desde esta cuenta deberán ser autorizados por EPUXUA AVANZA E.I.C.E. por medio de la supervisión del contrato.

A la cuenta creada por EL CONTRATISTA, para el proyecto Galería CIUDAD VERDE, EL CONTRATISTA se compromete a consignar los arrendamientos vigentes y sin proyección de retiro de los inmuebles los 5 primeros días de cada mes, o el día anterior hábil si este no lo fuera, en la que se incluirán: Canon(incluida administración) el valor del IVA. Solo se descontarán el valor de las retenciones de ley y descuentos autorizados por EPUXUA AVANZA E.I.C.E.

El contratista se compromete a girar en las cuentas determinadas por EPUXUA AVANZA E.I.C.E., en valor del canon y administración el día siguiente hábil a la consignación realizada por el contratista, en la cuenta creada para el proyecto de GALERÍA CIUDAD VERDE.

A la cuenta creada para el proyecto GALERÍA CIUDAD VERDE, se deberán reconocer intereses por los recursos que permanezcan disponibles en esta cuenta, Intereses que se trasladarán a EPUXUA AVANZA E.I.C.E al mes siguiente en que se generen los mismos.

EL CONTRATISTA, presentara el informe de los inmuebles arrendados que incluya la disponibilidad y ocupación de los locales durante el período correspondiente, a fin de justificar los ingresos realizados.

El pago al CONTRATISTA se realizará previa remisión de la factura mes vencido cobrándose el 9,5% de la COMISION MAS IVA sobre el canon de arrendamiento, de los locales que se encuentren arrendados en el mes anterior, adicional a la factura, EL CONTRATISTA deberá radicar los siguientes documentos:

Certificación del representante legal y/o el revisor fiscal en la que conste que se encuentra al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales del personal a su cargo durante los últimos seis (6) meses, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

Sobre locales efectivamente rentados: El contratista deberá presentar un informe con aquellos locales que hayan sido efectivamente rentados durante el período mensual. Este informe deberá corresponder al valor ingresado en la cuenta bancaria del proyecto, anexo al informe deberá presentar copia de cada uno de los contratos de arrendamiento generados.

Por tanto, en el valor pactado como SERVICIO INMOBILIARIO se entienden incluidos, entre otros, los costos y gastos de administración, salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal, incrementos salariales y prestacionales, desplazamientos, transporte, elaboración de documentos, alquiler y/o compra de equipos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato, honorarios en actividades relacionadas con la ejecución del contrato; la totalidad de tributos originados por la celebración, ejecución y liquidación del contrato; las deducciones a que haya lugar; y, en general, todos los costos y gastos en los que deba incurrir el contratista para la cumplida ejecución del contrato.

EPUXUA AVANZA E.I.C.E sólo adquiere obligaciones con el proponente favorecido en el proceso de contratación y bajo ningún motivo o circunstancia aceptará pagos a terceros. Por tanto, en el valor pactado se entienden incluidos, entre otros, los costos y gastos de administración, salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal, incrementos salariales y prestacionales, desplazamientos, transporte, elaboración de documentos, alquiler y/o compra de equipos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato, honorarios en actividades relacionadas con la ejecución del contrato; la totalidad de tributos originados por la celebración, ejecución y liquidación del

contrato; las deducciones a que haya lugar; y, en general, todos los costos y gastos en los que deba incurrir el contratista para la cumplida ejecución del contrato.

CLÁUSULA SÉPTIMA. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: Plazo de ejecución global del contrato será de **DOCE (12) MESES**. Dicho término será contado a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio y aprobación de pólizas. El contrato tendrá una vigencia igual al plazo de ejecución y seis (6) meses más. El término adicional al de ejecución, será solo con fines de liquidación del contrato.

Los plazos se han determinado de acuerdo con el tiempo requerido para la actividad, de conformidad con el análisis realizado por EPUXUA.

CLÁUSULA OCTAVA. VIGENCIA DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales a que haya lugar, la vigencia del contrato será por el plazo de ejecución de este y seis (6) meses más.

CLÁUSULA NOVENA. OBLIGACIONES DE EPUXUA AVANZA, E.I.C.E.: 1. EPUXUA AVANZA, E.I.C.E., en calidad de contratante, brindará al CONTRATISTA la información necesaria para el desarrollo del objeto contratado.**2.** EPUXUA AVANZA, E.I.C.E., entregará el listado de interesados en arrendar las unidades comerciales de la Galería Ciudad Verde, el cual es suministrado por EPUXUA AVANZA E.I.C.E., quien a su vez lo ha recibido de la administración municipal de Soacha (Cundinamarca).**3.** Garantizar elementos y/o la información necesaria para el cumplimiento del objeto.**4.** Ejercer la Supervisión y seguimiento permanente de la ejecución contractual. **5**. Facultar al contratista a contratar los servicios de una afianzadora que cumpla los requisitos legales señalados en el articulo 2631 y siguientes del código civil. 6. Otorgar los poderes y entregar los documentos que requiera la afianzadora contratada por el CONTRATISTA para realizar los procesos judiciales para la restitución del inmueble y el cobro de los cánones de arrendamiento. 7. Exigir el cumplimiento de las obligaciones por parte del CONTRATISTA. 8. Dar respuesta a las solicitudes de mantenimientos, arreglos locativos, solución de temas eléctricos, entre otros. 9. Establecer e informar los valores de canon de arrendamiento y administración de áreas comunes de los inmuebles disponibles para arrendamiento. 10. Definir e informar de manera oportuna los incrementos en el valor de la administración de áreas comunes. 11. Pagar la factura de la comisión enviada por EL CONTRATISTA, dentro del mes siguiente a la radicación; de no recibir notificación de alguna novedad el quince (15) día hábil siguiente se entenderá por aceptada. 12. Dar apoyo al CONTRATISTA en relación a requerimientos relacionados con autoridades municipales. 13. Notificar previamente al CONTRATISTA de cualquier circunstancia que modifique o termine el presente contrato antes que a terceros. 14. En el caso que se requieran operaciones Técnicas, logísticas y administrativas para dar apoyo en la realización del siguiente contrato por parte del CONTRATISTA, se deberán sufragar los costos en los que incurra este, los cuales serán descontados del pago de los cánones del siguiente mes. Previo acuerdo entre las partes.

CLÁUSULA DÉCIMA. DECLARACIONES DEL CONTRATISTA. El Contratista hace las siguientes declaraciones: **1**. Conoce y acepta los documentos de la invitación a presentar propuesta. **2.** Se encuentra debidamente facultado para suscribir contrato de prestación de Servicios. **3**. El Contratista al momento de la celebración de la presente contratación directa, no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad o conflicto de interés; al igual, no tiene multas pendientes de acuerdo a lo estipulado por el artículo 183 de la Ley 1801 de 2016. **4**. El valor del presente contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento de objeto de la presente Manifestación a Interés. **5**. El Contratista manifiesta que los recursos que componen su patrimonio, no provienen de lavados de activos o financiación de terrorismo y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de esta manifestación de interés, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. RÉGIMEN DE SEGURIDAD SOCIAL: El contratista deberá allegar la Certificación del representante legal y/o el revisor fiscal en la que conste que se encuentra al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales del personal a su cargo durante los últimos seis (6) meses con sus respectivos soportes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. CESIÓN Y SUBCONTRATOS: El **CONTRATISTA** no podrá ceder ni subcontratar el presente contrato a persona natural o jurídica alguna, sin el consentimiento previo, expreso y escrito de la **EMPRESA EPUXUA AVANZA E.I.C.E.**, pudiendo éste reservarse la razón o razones que tenga para negar la cesión o subcontrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. SUPERVISIÓN E INTERVENTORIA. La supervisión está a cargo del Ordenador

del gasto o quien el designe para tal fin, quien ejercerá como Supervisor, las funciones establecidas en el manual de supervisión contenido en el Acuerdo de Junta Directiva número 06 de 2021. La supervisión estará a cargo de la empresa **EPUXUA AVANZA E.I.C.E**, quien en el ejercicio de la misma deberá ajustarse a las responsabilidades y obligaciones enunciadas en el presente documento y documentos de planeación. De esta manera, la supervisión es entendida como la vigilancia permanente ejercida por sus funcionarios, de todos los aspectos relacionados con el contrato estatal, que no sólo se predica de la ejecución de las obligaciones contractuales en la forma acordada, sino también de las etapas pre -contractual y post - contractual.este que no sólo cuenta con funciones técnicas, sino también de índole administrativa, contable, financiera y jurídica, para lo cual deberá apoyarse del equipo técnico que tiene la dependencia.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: En caso de presentarse alguna controversia entre el Contratista y **EPUXUA AVANZA E.I.C.E.,** como contratante 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 La controversia que no pueda ser resuelta de forma directa entre las partes, se someterá a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante la Procuraduría delegada para la conciliación administrativa, previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las partes. Si en el término de OCHO (8) DÍAS HÁBILES a partir de la fecha de la primera citación a las partes que haga el conciliador, estas no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, pueden acudir ante el juez contencioso-administrativa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: El **CONTRATISTA** manifiesta bajo la gravedad de juramento, el cual se entiende prestado con la firma de este documento, que no se encuentra incurso en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad establecidas en el artículo 127 de la Constitución Política ni en los artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, concordantes con el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y demás normas vigentes sobre la materia o dentro de las prohibiciones especiales para contratar.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. GARANTÍAS: El CONTRATISTA deberá constituir una garantía o póliza expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia.

De conformidad con el Numeral 33 del Manual de Contratación No. 012 del 2023 Garantías exigibles al contratista serán las siguientes:

GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

Para cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento, el Contratista deberá presentar la garantía de cumplimiento a la Entidad dentro de los tres (3) días hábiles siguientes contados a partir de la firma del contrato y requerirá la aprobación de la Entidad. Esta garantía tendrá las siguientes características:

<table>
<tr><th>Característica</th><th>Condición</th></tr>
<tr><td>Clase</td><td>Póliza a favor de entidades estatales con régimen privado de contratación</td></tr>
<tr><td>Asegurado/ beneficiario</td><td>EPUXUA AVANZA E.I.C.E con NIT 901.511.522-4</td></tr>
<tr><td>Amparos, vigencia y valores asegurados</td><td>
<table>
<tr><th>AMPARO</th><th>SUFICIENCIA</th><th>VIGENCIA</th></tr>
<tr><td>Cumplimiento del Contrato</td><td>10% del valor del Contrato</td><td>Vigencia igual al plazo del contrato, más seis (6) meses más.</td></tr>
<tr><td>Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales</td><td>10% del valor del Contrato</td><td>Vigencia igual al plazo de ejecución del contrato, más tres años.</td></tr>
<tr><td>Calidad de los servicios</td><td>10% del valor del contrato</td><td>Vigencia igual al plazo del contrato, más el termino establecido</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No.097 -2024

Característica	Condición
	para la liquidación del contrato.
Tomador	• Para las personas jurídicas: la garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. • No se aceptan garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del consorcio. Cuando el contratista sea una unión temporal o consorcio, se debe incluir razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. • Para el contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del Contratista, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.
Información necesaria dentro de la póliza	• Número y año del contrato • Objeto del contrato • Firma del representante legal del contratista • El valor asegurar es de $320.000.000 (valor de cánones de arrendamiento) • En caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor Ej. Cumplimiento si el valor a asegurar es $14.980.420,20 aproximar a $14.980.421

El contratista está obligado a restablecer el valor de la garantía cuando esta se vea reducida por razón de las reclamaciones que efectúe la entidad, así como, a ampliar las garantías en los eventos de adición y/o prórroga del contrato. El no restablecimiento de la garantía por parte del contratista o su no adición o prórroga, según el caso, constituye causal de incumplimiento del contrato y se iniciarán los procesos sancionatorios a que haya lugar.

Garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual

El contratista deberá contratar un seguro que ampare la responsabilidad civil extracontractual de la Entidad con las siguientes características:

Característica	Condición
Clase	Contrato de seguro contenido en una póliza
Asegurados	EPUXUA AVANZA, E.I.C.E., identificado con NIT 901.511.522-4
Tomador	• Para las personas jurídicas: la garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. • No se aceptan garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del consorcio. Cuando el contratista sea una unión temporal o consorcio, se debe incluir razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. • Para el contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes de la estructura plural, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.
Valor	No debe ser inferior a: 1. Doscientos (200) SMMLV para contratos cuyo valor sea inferior o igual a mil quinientos (1.500) SMMLV.
Vigencia	Igual al período de ejecución del contrato.

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No.097 -2024

Característica	Condición
Beneficiarios	Terceros afectados, EPUXUA AVANZA, E.I.C.E., identificado con NIT 901.511.522-4
Amparos	Responsabilidad Civil Extracontractual de la entidad, derivada de las actuaciones, hechos u omisiones del contratista o subcontratistas autorizados. El seguro de responsabilidad civil extracontractual debe contener como mínimo los amparos descritos en el numeral 3º del artículo 2.2.1.2.3.2.9 del Decreto 1082 de 2015.
Información necesaria dentro de la póliza	• Número y año del contrato • Objeto del contrato • Firma del representante legal del contratista • En caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor Ej. Cumplimiento si el valor a asegurar es $14.980.420,20 aproximar a $14.980.421

Nota 1: Las vigencias de todos los amparos deberán ajustarse a las fechas de suscripción del contrato, según sea el caso. De igual forma, el contratista se obliga a modificar y/o actualizar las pólizas señaladas, en caso de que el acta de inicio se suscriba en una fecha diferente a la estipulada en el contrato, o que este último se adicione, prorrogue, suspenda o cualquier otro evento que fuere necesario.

Las garantías no podrán ser canceladas sin la autorización por escrito por parte de EPUXUA AVANZA E.I.C.E.

El contratista deberá cumplir con todos los requisitos para mantener vigentes las garantías o seguros a que se refiere esta cláusula.

Estará a cargo de EL CONTRATISTA el pago de la prima y demás erogaciones de constitución y mantenimiento de las garantías mencionadas.
En caso de que el contrato se adicione, prorrogue o suspenda o cualquier otro evento que fuera necesario, EL CONTRATISTA se obliga a modificar las pólizas señaladas en esta cláusula, de acuerdo con las normas legales vigentes. La garantía única de cumplimiento expedida a favor de entidades públicas no expirará por falta de pago de la prima ni podrá ser revocada unilateralmente.

A la entidad estatal no le serán oponibles por parte del asegurador las excepciones o defensas provenientes de la conducta del tomador del seguro, en especial las derivadas de las inexactitudes o reticencias en que este hubiere incurrido con ocasión de la contratación del seguro ni en general, cualesquiera otras excepciones que posea el asegurador en contra del contratista.

PARAGRAFO PRIMERO: El Contratista está obligado a restablecer el valor de la Garantía cuando esta se vea reducida por razón de las reclamaciones que efectúe la Entidad, así como a ampliarlas en los eventos de adición y/o prórroga del contrato. El no restablecimiento de la Garantía por parte del Contratista o su no adición o prórroga, según el caso, constituye causal de incumplimiento del Contrato y se iniciarán los procesos sancionatorios a que haya lugar.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL CONTRATISTA debe mantener en todo momento de vigencia del contrato la suficiencia de las garantías otorgadas. En consecuencia, en el evento en que el plazo de ejecución del contrato y/o su valor se amplíe o aumente, respectivamente, EL CONTRATISTA deberá proceder a ampliar la vigencia de las garantías y/o el valor amparado de las mismas, según sea el caso, como condición previa y necesaria para el pago de las facturas pendientes de pago. De igual modo, EL CONTRATISTA deberá reponer las garantías cuando su valor se afecte por razón de los siniestros amparados. En el caso de los amparos cuya vigencia debe prolongarse con posterioridad al vencimiento del plazo de ejecución del contrato, el valor amparado también debe reponerse cuando el mismo se afecte por la ocurrencia de los riesgos asegurados con posterioridad a tales fechas. El pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, será de cargo exclusivo de EL CONTRATISTA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. CLAUSULA PENAL DE APREMIO En ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes, acuerdan libre, expresa e irrevocablemente, la causación y efectividad de la cláusula penal de apremio en caso de mora o retrasos imputables al CONTRATISTA, respecto de la ejecución de las actividades o de las

obligaciones propias del contrato, según corresponda. Por cada semana de retraso en la ejecución de las actividades de las obligaciones contractuales de manera oportuna, un valor equivalente al 1% del valor del contrato por cada semana de atraso, sin exceder el 10% del valor total del mismo. Para efectos de la aplicación de la cláusula penal de apremio, el supervisor y/o contratista, según corresponda, verificará semanalmente el cumplimiento del Cronograma y de las obligaciones generales y específicas a cargo del CONTRATISTA, de acuerdo con lo señalado en el documento de caracterización de la necesidad, el contrato, el Manual de Supervisión vigente, documentos técnicos y el presente documento. A su vez será necesario que cada supervisor y/o Contratista según corresponda, informe a **EPUXUA AVANZA, E.I.C.E** sobre las actividades, informes, obligaciones y fechas en las cuales debió cumplir el CONTRATISTA, con el fin de justificar la exigibilidad del apremio. Para el pago de los valores resultantes a título de cláusula penal de apremio no se requiere que **EPUXUA AVANZA, E.I.C.E** constituya en mora al CONTRATISTA, pues bastará con el simple retardo imputable al mismo, para generar la obligación de pago de las sumas que correspondan. **EPUXUA AVANZA, E.I.C.E** podrá obtener el pago total o parcial de la cláusula penal de apremio mediante el ejercicio de las acciones legales a que haya lugar, en contra del CONTRATISTA y/o su Garante, haciendo efectivo el amparo de Cumplimiento de la Póliza de Cumplimiento ante Entidades Públicas con Régimen Privado de Contratación o la garantía que haya sido otorgada.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento del contrato de prestación de servicios, el **CONTRATISTA** se hará acreedor a una sanción a título de cláusula penal pecuniaria, equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del presente contrato, suma que se hará efectiva directamente por **EPUXUA AVANZA E.I.C.E**, considerándose como pago parcial de los perjuicios que pudieran ocasionársele. El **CONTRATISTA** autoriza a **EPUXUA AVANZA E.I.C.E** para descontar y tomar el valor de la cláusula penal y de las multas mencionadas en el punto anterior, de cualquier suma que le adeude **EPUXUA AVANZA E.I.C.E** por éste u otro contrato o concepto, o efectuar el cobro conforme a la ley. El pago o la deducción de las multas, no exonerará al **CONTRATISTA** de terminar la ejecución, ni demás obligaciones nacidas del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Cuando surjan graves e imprevisibles alteraciones de la normalidad económica que rompan el equilibrio de este contrato, LAS PARTES podrán modificarlo de común acuerdo, previa comprobación de la gravedad de dichas alteraciones. Sin embargo, cualquier modificación a este documento debe hacerse por escrito con las firmas de las dos partes.

CLÁUSULA VIGESIMA. INDEMNIDAD: EL CONTRATISTA mantendrá indemne y defenderá a su propio costo a **EPUXUA AVANZA E.I.C.E** de cualquier pleito, queja o demanda y responsabilidad de cualquier naturaleza, incluyendo costos y gastos provenientes de actos y omisiones del **CONTRATISTA** en el desarrollo de este contrato. **EL CONTRATISTA** se obliga a evitar que sus empleados o los familiares de los mismos, sus acreedores, sus proveedores o terceros, presenten reclamaciones (judiciales o extrajudiciales) contra **EPUXUA AVANZA E.I.C.E**, con ocasión o por razón de acciones u omisiones suyas, relacionadas con la ejecución del presente contrato. Si ello no fuere posible y se presentaren reclamaciones o demandas contra **EPUXUA AVANZA E.I.C.E**, esta Entidad podrá comunicar la situación por escrito al contratista

CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA. EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL: El CONTRATISTA ejecutará el objeto de este contrato con plena autonomía técnica y administrativa, sin relación de subordinación o dependencia, por lo cual no se generará ningún tipo de vínculo laboral entre **EPUXUA AVANZA E.I.C.E** y el **CONTRATISTA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. CAUSALES DETERMINACIÓN: Este contrato se dará por terminado en cualquiera de los siguientes eventos: **a)** por ejecución del objeto **b)** por mutuo acuerdo de las partes siempre que con ello no se causen perjuicios a la entidad **c)** por vencimiento del plazo sin que se haya suscrito una prórroga y **d)** por fuerza mayor o caso fortuito que haga imposible continuar su ejecución.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN: El presente contrato se entiende perfeccionado con la suscripción de las partes. Para su legalización se requiere la expedición de registro presupuestal, de conformidad con el manual de contratación y para su ejecución se requiere de la suscripción del acta de inicio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. FIRMA ELECTRÓNICA DEL CONTRATO: Las partes aceptan de común acuerdo suscribir el contrato a través del Sistema Electrónico para la Contratación Pública- SECOP II, herramienta tecnológica que es administrada por Colombia Compra Eficiente, por lo que no es necesario plasmar firmas por las partes, siendo esto acorde con la normatividad vigente, teniendo así validez jurídica y probatoria.

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS No.097 -2024

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. LUGAR DE EJECUCION Y DOMICILIO CONTRACTUAL. - Para todos los efectos derivados del presente contrato, se fija como domicilio contractual el Municipio de Soacha.

Proyectó: Carlos Hernando Socha - Profesional Especializado
Revisó: Humberto Alejandro Yate Lozada – Director de Estructuración de Proyectos (E)
Aprobó: Fabian Camilo Lopez Robayo – Secretario General