CLAUSULADO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

Contrato No.	**15922024**
Entidad Contratante:	**AGENCIA DE DESARROLLO RURAL -ADR** (en adelante el "ARRENDATARIO")
Nit:	900.948.958-4
Ordenador del Gasto	**JAVIER EDILBERTO FERNÁNDEZ NOPE,** identificado con la cédula de ciudadanía número 80.189.753, en su calidad de Vicepresidente de Gestión Contractual (E) de la Agencia de Desarrollo Rural-ADR, según Resolución No. 604 del 27 de septiembre de 2024 y acta de posesión No. 026 del 1 de octubre del mismo año, facultado para celebrar el presente contrato según la Resolución de Delegación No. 016 del 1 de julio de 2016, modificada por la Resolución No. 683 del 13 de octubre de 2023, quien obra en nombre de la **AGENCIA DE DESARROLLO RURAL - ADR**, entidad creada por el Decreto 2364 del 7 de diciembre de 2015.
Arrendador:	**LEONARDO QUIROGA REYES** (en adelante el "ARRENDADOR")
Identificación:	C.C. No. 7.173.752

Cláusula 1- OBJETO: CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD TÉCNICA TERRITORIAL DE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL, SEDE BOYACÁ, UBICADA EN LA CIUDAD DE TUNJA

Cláusula 2- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN INMUEBLE: Son las definidas en el Anexo Técnico que hace parte del presente contrato.

Cláusula 3- AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA LA EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL: En razón a la naturaleza de este contrato no se encuentra necesaria la expedición autorizaciones, permisos o licencias.

Cláusula 4- PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será hasta el 31 de diciembre de 2025, y será contado a partir del 01 de noviembre de 2024 previa suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del mismo.

Cláusula 5 - OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR: 1. Entregar en arrendamiento el inmueble objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el estudio previo y en la propuesta presentada por el arrendador, documentos que hacen parte integral del futuro contrato. **2.** Presentar a la Agencia de Desarrollo Rural – ADR los documentos necesarios para la ejecución del contrato. **3.** Suscribir oportunamente el acta de inicio y de liquidación del contrato en caso de ser necesario. **4.** Cumplir el objeto del contrato, entregando el inmueble en las condiciones ofrecidas en la oferta de acuerdo con los criterios de calidad exigibles y las especificaciones que hacen parte del presente estudio previo, con sujeción a los precios estipulados y dentro del plazo establecido. **5.** Cumplir con el objeto y las obligaciones contractuales conservando un comportamiento de cordialidad y buen trato con las autoridades y entidades sujeto de atención de la Agencia de Desarrollo Rural

Calle 43 # 57 - 41 CAN Bogotá, Colombia
Línea de Atención
PBX: (57) + (1) + 7482227
www.adr.gov.co - @ADR_Colombia
atencionalciudadano@adr.gov.co

(ADR), así como con los funcionarios y contratistas de la entidad, tanto en las instalaciones de la misma como donde quiera que se desarrollen las actividades derivadas del contrato. **6.** Mantener en el inmueble, los bienes y servicios en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Agencia de Desarrollo Rural - ADR. **7.** Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones que contrae, de acuerdo con los artículos 4º y 5º de la ley 80 de 1993. **8.** Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato. **9.** Asistir a las reuniones que sean convocadas por el supervisor del contrato, para revisar el estado de ejecución del mismo, el cumplimiento de las obligaciones o cualquier aspecto técnico referente al mismo. **10.** Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando en ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros en los términos del artículo 52 de la ley 80 de 1993.

Cláusula 6 - OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR: A. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL INMUEBLE A ARRENDAR. 1. Cumplir con las obligaciones señaladas expresamente en el artículo 1982 del Código Civil. **2.** Durante el plazo de ejecución del contrato el arrendador mantendrá el inmueble con las características Técnicas, Administrativas, de Infraestructura (diseño y arquitectura), económicas, jurídicas y financieras requeridas para la ejecución del objeto contractual. **3.** El ARRENDADOR asume a su costo y riesgo el mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble durante el plazo de la ejecución del contrato, con el objeto de tener en perfectas condiciones de funcionamiento para las cuales fue arrendada la propiedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil. **4.** Cumplir con lo consignado en su oferta económica. **5.** Una vez terminado el contrato de arrendamiento, el arrendador deberá otorgar a la Agencia diez (10) días hábiles para desocupar el bien inmueble, sin ningún costo adicional. **B. OBLIGACIONES EN MATERIA DE DOCUMENTOS. 1.** Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio del contrato de arrendamiento, el arrendatario se obliga a entregar los documentos que se relacionan a continuación: a) Certificado de Tradición y Libertad del Predio. b) Registro fotográfico del inmueble a arrendar, cumpliendo con las condiciones técnicas mínimas exigidas en el presente Estudio Previo. **2.** Suscribir Acta de Entrega de Inventario del inmueble. **3.** Una vez finalice el contrato de arrendamiento, el arrendador deberá hacer entrega a la ADR del Paz y Salvo por todo concepto.

Cláusula 7- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. **2.**Pagar el valor del contrato en las condiciones señaladas en el presente documento, previo recibido a satisfacción por parte del Supervisor. **3.** Pagar los servicios públicos domiciliarios, tales como acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica, y demás que el contrate utilice con o sin autorización del ARRENDADOR, siempre que correspondan a los meses de ejecución del contrato. **4.** Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad. **5.** Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. **6.**Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. **7.** Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador. **8.** Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. **9.** Realizar las reparaciones locativas por el deterioro que ordinariamente se producen por su culpa o la de sus dependientes. **10.** Dar aviso por escrito al ARRENDADOR

Calle 43 # 57 - 41 CAN Bogotá, Colombia
Línea de Atención
PBX: (57) + (1) + 7482227
www.adr.gov.co - @ADR_Colombia
atencionalciudadano@adr.gov.co

CLAUSULADO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

de las reparaciones que necesite el inmueble. Estas se efectuarán con la mayor brevedad siempre y cuando le correspondan ARRENDADOR y sean necesarias para el objeto que fue arrendado el inmueble por partes del ARRENDATARIO. **11.** Dadas las características del contrato, la Entidad Estatal queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador.

Cláusula 8- VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos fiscales y legales el valor del presente contrato es por la suma de **CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS PESOS M/CTE ($172.999.722,00),** incluido IVA y todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar para garantizar el correcto cumplimiento del contrato, valor respaldado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 124 del 3 de enero de 2024 y la Vigencia Futura con Autorización SIIF 16824 del 9 de julio de 2024.

Cláusula 9- FORMA DE PAGO: La Agencia de Desarrollo Rural – ADR., pagará al arrendador el valor del contrato en mensualidades anticipadas, de la siguiente manera:

A. Dos (2) pagos mensuales, cada uno por la suma de **DOCE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTITRÉS PESOS M/CTE. ($12.357.123,00**), incluido IVA y todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar para garantizar el cumplimiento del contrato, correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2024.

B. Doce (12) pagos mensuales, cada uno por la suma de **DOCE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTITRÉS PESOS M/CTE. ($12.357.123,00**), incluido IVA y todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar para garantizar el cumplimiento del contrato, correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2025.

PARÁGRAFO: Una vez se hayan cumplido catorce (14) meses de ejecución, en la eventualidad que el contrato sea prorrogado, el valor mensual del contrato se ajustará de acuerdo con el porcentaje de incremento que señale el DANE en relación con la variación anual del IPC establecida para la vigencia anterior (2025). Para el reconocimiento de este incremento, la ADR deberá adelantar el trámite de apropiación presupuestal que corresponda y se deberá adelantar el trámite de adición del valor del contrato.

Para efecto de pago, el arrendador deberá radicar dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la factura o cuenta de cobro (original y copia), a nombre de la Agencia de Desarrollo Rural, la certificación de cumplimiento debidamente firmada por el supervisor del contrato y acreditación de estar al día con el pago de las obligaciones al Sistema de Seguridad Social Integral de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y demás normas concordantes.

El pago del canon de arrendamiento será realizado por el arrendatario dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación y aprobación de la factura o cuenta de cobro. En todo caso los pagos están sujetos a la disponibilidad del PAC asignado por la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del MHCP y el consecutivo de radicación.

Calle 43 # 57 - 41 CAN Bogotá, Colombia
Línea de Atención
PBX: (57) + (1) + 7482227
www.adr.gov.co - @ADR_Colombia
atencionalciudadano@adr.gov.co

CLAUSULADO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

EL ARRENDADOR NO es responsable del Impuesto sobre las ventas – IVA. EL ARRENDADOR se obliga a mantener actualizadas sus responsabilidades tributarias y a allegar a la Vicepresidencia de Gestión Contractual el documento que acredite los cambios.

La cuenta de cobro o factura, según sea el caso, deberá dirigirse a la AGENCIA DE DESARROLLO RURAL. NIT. 900.948.958-4, cumpliendo con los mismos requisitos establecidos previamente. Su presentación deberá hacerse siempre en el domicilio de la misma.

Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompaña de los documentos requeridos para el pago, el término para éste solamente empezará a contarse desde la fecha en que se presenten en debida forma o se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

Cláusula 10- DECLARACIONES DEL ARRENDADOR:

- ✓ Conoce y acepta los Documentos del Proceso.
- ✓ Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió de la ADR respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
- ✓ Está debidamente facultado para suscribir el presente contrato.
- ✓ No está incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad.
- ✓ Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al Sistema de Seguridad Social Integral.
- ✓ El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.

Clausula 11- SUPERVISIÓN Y CONTROL: La ADR supervisará y controlará la correcta ejecución del contrato por intermedio del técnico, código 01, grado 12 de la Dirección Administrativa y Financiera - Logística de Bienes y Servicios: RODRÍGUEZ ROJAS ANDRÉS FELIPE, o quien haga sus veces, o por quien designe el Ordenador del Gasto, lo cual deberá constar por escrito, quien asume la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato, así como la correcta y cabal ejecución del mismo. El supervisor tendrá además de las funciones que por índole y naturaleza del contrato le son propias, las consagradas en la Ley 1474 del 2011 y las siguientes: **a)** Certificar el cumplimiento del objeto contratado, dentro de las condiciones exigidas; **b)** Revisar y aprobar los informes de actividades que deba rendir EL CONTRATISTA; **c)** Autorizar con su firma los pagos que deban efectuarse a EL CONTRATISTA. **d)** Levantar y firmar las actas respectivas; **e)** Informar oportunamente a LA AGENCIA sobre el desarrollo del presente contrato y sobre cualquier incumplimiento en que pueda incurrir EL CONTRATISTA; **f)** Informar y solicitar oportunamente al ordenador del gasto de LA AGENCIA la modificación o terminación unilateral, siempre y cuando tales hechos estén plenamente justificados; **g)** Impartir las órdenes y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime conveniente sobre el desarrollo del contrato; **h)** Verificar como requisito para cada pago, que EL CONTRATISTA se encuentre al día en el pago de sus aportes al sistema general de seguridad social en pensión, salud y riesgos laborales, para lo cual se deberán anexar las certificaciones expedidas por las entidades en las cuales se realizan dichos aportes. **i)** Enviar copia de todo lo actuado al Grupo de Contratación, con el fin de que todos aquellos documentos que corresponden a

Calle 43 # 57 - 41 CAN Bogotá, Colombia
Línea de Atención
PBX: (57) + (1) + 7482227
www.adr.gov.co - @ADR_Colombia
atencionalciudadano@adr.gov.co

la ejecución contractual, reposen en la carpeta original del contrato. **j)** Certificar la calidad del servicio, cuando EL CONTRATISTA lo solicite.

Cláusula 12- CLAUSULAS EXCEPCIONALES: En este contrato se entienden pactadas las cláusulas excepcionales previstas en los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993, o las que las modifiquen, y demás normas que regulan la materia.

Cláusula 13- CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente contrato podrá darse por terminado en cualquiera de los siguientes eventos: a) Por mutuo acuerdo entre las partes b) Por terminación del plazo pactado c) Por incumplimiento grave de alguna de las obligaciones contraídas por las partes d) Por las demás causales señaladas en la Ley.

Cláusula 14- INDEMNIDAD: EL ARRENDADOR mantendrá indemne a la ADR de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que se generen de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes, derivadas del objeto y cumplimiento las obligaciones contenidas en el presente contrato.

Cláusula 15- RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del presente contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la ADR o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

Cláusula 16- INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR es una persona natural independiente, y, en consecuencia, no es el representante, agente o mandatario de la ADR. EL ARRENDADOR no tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre de la ADR, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo.

Cláusula 17- REPARACIONES Y MEJORAS: EL ARRENDADOR, tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato, la ADR queda obligado a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones al inmueble, distintas de las locativas, sin autorización del ARRENDADOR.

Cláusula 18 - ENTREGA DEL INMUEBLE: EL ARRENDADOR hará entrega del inmueble, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deja constancia del inventario y estado del bien. La entrega del inmueble por parte de la ADR, a la terminación del presente contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado. **PARÁGRAFO:** El Acta de entrega forma parte integral del presente contrato.

Cláusula 19- MULTAS: La ADR podrá imponer multas diarias y sucesivas al ARRENDADOR equivalentes al uno por ciento (1%) del valor total del contrato, en los siguientes eventos: **a)** Por el cumplimiento tardío de las obligaciones encomendadas al ARRENDADOR; **b)** Por defectos y errores que reflejen descuido o negligencia en la ejecución de las obligaciones del contrato, y **c)** por las demás circunstancias que impliquen la mora o incumplimiento parcial de la obligación del ARRENDADOR. La imposición de multas no impedirá la aplicación de otras sanciones a que haya lugar por la mora o el incumplimiento.

Calle 43 # 57 - 41 CAN Bogotá, Colombia
Línea de Atención
PBX: (57) + (1) + 7482227
www.adr.gov.co - @ADR_Colombia
atencionalciudadano@adr.gov.co

CLAUSULADO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

Cláusula 20- PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento total o parcial a cargo del ARRENDADOR, éste pagara a la ADR una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, a título de tasación anticipada de perjuicios, sin menoscabo de hacer exigible los otros perjuicios que se llegaren a probar. Así, mismo, se podrá hacer efectiva de manera proporcional al incumplimiento parcial del contrato, suma que será pagada o descontada, según el caso, al momento de efectuarse el respectivo pago del contrato.

Cláusula 21- TRATAMIENTO DE DATOS: EL ARRENDADOR autoriza la ADR para tratar los datos personales que se suministren en desarrollo del presente contrato, durante el plazo de ejecución del contrato y después de terminada la relación siempre y cuando exista un deber de conservación legal o contractual por parte de la ADR. La autorización de tratamiento de datos personales se otorga por parte del ARRENDADOR dentro de lo descrito en la Política de Protección de Datos Personales, que es conocida por éste y se ajusta a lo prescrito en la ley 1581 de 2012 y el Decreto 1074 de 2015, así como las políticas internas adoptadas por la ADR.

Cláusula 22- DOCUMENTOS DEL CONTRATO: Forman parte integral del presente contrato el CDP, RP y demás documentos expedidos en la etapa precontractual, contractual y postcontractual.

Cláusula 23- REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y DE EJECUCIÓN: El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes; y para su ejecución se requiere de la expedición del registro presupuestal y la suscripción del acta de entrega de bien inmueble y del acta de inicio del contrato.

Cláusula 24- LIQUIDACIÓN: En el evento de existir terminación anticipada del contrato o saldos a favor de la ADR se adelantará la liquidación respectiva dentro de los tres (3) meses siguientes a su terminación de conformidad con lo establecido por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.

Cláusula 25- DECLARACIONES: Las partes declaran que conocen, comprenden y aceptan todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente contrato y los demás documentos que forman parte integral del mismo, cuya interpretación se sustentara en el principio de la autonomía de la voluntad de las partes con fundamento en el artículo 1602 del Código Civil Colombiano.

Cláusula 26- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre el ARRENDADOR y la ADR, 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. Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán empleando el siguiente procedimiento: **1)** Conciliación. Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante un centro de conciliación, previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las partes. **2)** 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 contencioso-administrativa. En ningún caso se acudirá a Tribunales de Arbitramento.

Calle 43 # 57 - 41 CAN Bogotá, Colombia
Línea de Atención
PBX: (57) + (1) + 7482227
www.adr.gov.co - @ADR_Colombia
atencionalciudadano@adr.gov.co

CLAUSULADO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

Cláusula 27- LUGAR DE EJECUCIÓN: El lugar de ejecución del contrato que se suscriba con la Agencia de Desarrollo Rural corresponderá a la carrera 6 No. 46 – 26 de la Ciudad de Tunja.

Cláusula 28.- DOMICILIO CONTRACTUAL: Las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C.

Cláusula 29- NOTIFICACIONES: La ADR recibirá notificaciones en Avenida Calle 43 No. 57-41 en la ciudad de Bogotá y el ARRENDADOR en la Calle 20 No. 10 - 81 IN 1 CEN en la ciudad de Tunja – Boyacá.

Elaboró: Sara Juliana Ramírez Muñoz / Abogado / Vicepresidencia de Gestión Contractual

Revisó: Ferney Baquero Figueredo / Abogado / Vicepresidencia de Gestión Contractual

Calle 43 # 57 - 41 CAN Bogotá, Colombia
Línea de Atención
PBX: (57) + (1) + 7482227
www.adr.gov.co - @ADR_Colombia
atencionalciudadano@adr.gov.co