CLAUSULADO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 001/2025

Entre los suscritos, a saber **HUGO ARMANDO ARÉVALO FRANCO** mayor de edad, vecino de Ocaña, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.141.656 de Ocaña, quien obra en nombre y representación de la **ASOMUNICIPIOS DEL CATATUMBO, PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR - ASOMUNICIPIOS**, creada mediante Acta de Constitución número 01 del 30 de enero de 1993, con número de identificación tributaria (NIT) 800.244.263-1 expedido el 23 de marzo de 1995 por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), y actuando en calidad de Director Ejecutivo, según el Acuerdo ASM No. 02/2022 del catorce (14) de julio de 2022, por medio del cual se produjo su nombramiento y Acta de Posesión del dieciocho (18) de julio de 2022, facultado para celebrar contratos a través del Acuerdo No.002 del veintisiete (27) de diciembre de 2024, quien para efectos de este contrato se denominará Asomunicipios o **EL ARRENDATARIO** de una parte y por otra, y por otra, la **SOCIEDAD INMOBILIARIA LAINO Y SOLANO LTDA**, con domicilio principal en la ciudad de Ocaña, Departamento Norte de Santander, identificada con **NIT 890.504.461-5**, representada legalmente por **HENRY SOLANO TORRADO**, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número **13.357.213** expedida en Ocaña, y debidamente facultado para Contratar como intermediario inmobiliario, que en lo sucesivo se denominará **EL ARRENDADOR**, hemos convenido celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, previas las siguientes consideraciones: **1)** Que, Asomunicipios tiene como objeto "*Promover la asociatividad entre los municipios del Catatumbo, provincia de Ocaña y sur del Cesar como un instrumento de gobernanza multinivel en la gestión e implementación de políticas públicas para el desarrollo local y regional*". **2)** Que, es deber de Asomunicipios garantizar y dar continuidad a las actividades operativas de su sede, de las dependencias que la conforman , además de proporcionar un espacio para la ubicación de sus colaboradores para la prestación de los servicios misionales de manera oportuna, continua y eficiente en aras de propender por articulación con los miembros asociados, instituciones públicas y privadas, organismo nacionales e internacionales, organizaciones de productores, sociales y comunidad en general para lo cual requiere de una sede física. **3)** Dentro del cumplimiento de las actividades misionales de Asomunicipios, propender por articulación con los miembros asociados, instituciones públicas y privadas, organismo nacionales e internacionales, organizaciones de productores, sociales y comunidad en general para lo cual requiere de un establecimiento. Las características locativas mínimas requeridas obedecen a un área de construcción mínima de 300 MT2 de fácil acceso para la atención al público ubicado en la parte céntrica de la ciudad para facilitar el acceso a los usuarios de los municipios. **4)** Que, el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.1 establece que las Entidades Estatales pueden arrendar inmuebles de manera directa teniendo en cuenta las siguientes etapas: "1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento (…) **5)** Que, para satisfacer la necesidad expuesta, teniendo en cuenta que Asomunicipios no cuenta con inmuebles propios, requiere contratar a título de arrendamiento inmuebles para el funcionamiento de la sede administrativa de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios con una persona natural y/o jurídica, idónea y con capacidad para celebrar y ejecutar el objeto contractual. **6)** Que, se han adelantado los estudios previos correspondientes de acuerdo con la ley para llevar a cabo la celebración del

contrato. El presente Contrato de Arrendamiento se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO**: Contratar a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 12 N°11-76, destinado para el funcionamiento de la sede administrativa de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña, y Sur del Cesar – Asomunicipios. **SEGUNDA: DESTINACIÓN. EL ARRENDATARIO** se compromete para con **EL ARRENDADOR** a destinar las áreas del inmueble ubicado en la calle 12 número 11-76 para el funcionamiento de la sede Administrativa de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar - Asomunicipios. **TERCERA. PLAZO.** El contrato se ejecutará en un plazo de **OCHO (8) MESES** contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal. **CUARTA. VALOR.** El valor del presente contrato de arrendamiento asciende a la suma de **TREINTA Y UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS ($31.444.000,00) M/cte., QUINTA. FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** el valor del presente contrato, mediante OCHO (8) pagos mensuales parciales, cada uno, por el valor de **TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS PESOS ($3.930.500,00) M/cte.,** EL ARRENDATARIO efectuará las deducciones a que haya lugar sobre cada pago, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO** deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud, Pensión y Riesgos laborales, circunstancia que deberá ser verificada por el Supervisor del contrato como requisito para cada pago, de conformidad con el parágrafo 1º del artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1562 de 2012 y el decreto 0723 de 2013. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los pagos se efectuarán al **ARRENDADOR** dentro de los cinco (05) días siguientes a la presentación de factura y/o cuenta de cobro, y recibos de pago de Salud, Pensión y Riesgos Laborales. Para efectuar los anteriores pagos se requerirá de certificación expedida por el Supervisor sobre la satisfactoria ejecución de las actividades objeto del contrato. En todo caso, los pagos antes previstos estarán sujetos al Programa Anual de Caja (PAC), de la entidad. **SEXTA. SUJECIÓN DEL PAGO A LA APROPIACIÓN PRESUPUESTAL**: **EL ARRENDATARIO** pagará el gasto que ocasione el presente contrato con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal 20250012 de la presente vigencia fiscal. **SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**. En desarrollo del objeto del presente contrato se establecen las siguientes obligaciones: **1.** Entregar al **ARRENDATARIO** los inmuebles en condiciones óptimas a la Entidad, sin dilaciones ni en trabamientos. **2.** Permitir el uso, goce y disfrute de los bienes inmuebles dados en arrendamiento durante el tiempo de ejecución del contrato. **3.** Librar al **ARRENDATARIO** de toda perturbación que impida el goce efectivo de los inmuebles arrendados. **4.** Ejecutar en tiempo oportuno las mejoras correspondientes a los inmuebles a cargo del **ARRENDATARIO**. **OCTAVA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1.** Expedir el Certificado de Disponibilidad Presupuestal del contrato. **2.**Utilizar los bienes inmuebles para el fin contratado. **3.** Efectuar los pagos del canon de arrendamiento estipulados en el contrato en la forma y oportunidad previstos. **4.** Hacer entrega de los bienes objeto del contrato de arrendamiento a su terminación en el estado en que les fueron entregados, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso normal del bien. **5.** Pagar el costo de los servicios de agua y luz y demás servicios que se instalen en los inmuebles objeto del contrato. **6.**Designar supervisor para vigilar el cumplimiento del objeto contractual dentro del término de ejecución y demás condiciones establecidas. **7.** Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los

documentos que hacen parte del mismo. **NOVENA. CESIÓN.** **EL ARRENDADOR** no podrá ceder total o parcialmente el presente contrato a persona natural o jurídica, nacional o extranjera, salvo autorización expresa y escrita al **ARRENDATARIO**. **DÉCIMA. CLÁUSULAS EXCEPCIONALES**. Al presente contrato se le aplicarán las cláusulas excepcionales señaladas en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007. **DÉCIMA PRIMERA: PROHIBICIONES. EL ARRENDADOR** de manera expresa, se obliga a cumplir con las siguientes reglas y limitaciones: **1. EL ARRENDADOR** no podrá solicitar pago alguno con cargo a este contrato de arrendamiento sin el cumplimiento de los requisitos establecidos para ese efecto en este contrato. **2.** Las adiciones o prórrogas se acordarán por escrito**. DÉCIMA SEGUNDA. - TERMINACIÓN.** Este contrato se dará por terminado en cualquiera de los siguientes eventos: **1.** Por vencimiento del plazo de ejecución y sus prórrogas. **2.** Por mutuo acuerdo de las partes, siempre que con ello no se causen perjuicios a **EL ARRENDATARIO**. **3.** Por fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible ejecutar el objeto contractual**. DÉCIMA TERCERA. - MULTAS.** Si **EL ARRENDADOR** se constituye en mora o incumple, total o parcialmente, las obligaciones que asume en virtud de este contrato, salvo fuerza mayor o caso fortuito, se causarán multas sucesivas el uno por ciento (1%) del valor del contrato por cada día de retardo, sin exceder el diez por ciento (10%) del valor del contrato y sin perjuicio que **EL ARRENDATARIO** pueda hacer efectiva la sanción pecuniaria por incumplimiento. **EL ARRENDADOR** autoriza expresamente a **EL ARRENDATARIO** para deducir directamente el valor de las multas causadas de cualquier suma que se deba desembolsar al **ARRENDADOR** por razón de este contrato. La suma de los valores por multas causadas en desarrollo del presente contrato no podrá exceder el diez por ciento (10%) del valor del contrato. **DÉCIMA CUARTA. - CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA.** En caso de incumplimiento definitivo o de declaratoria de caducidad, las partes acuerdan como indemnización a favor del **ARRENDATARIO**, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato; en caso que **EL ARRENDADOR** no pague la suma correspondiente por este concepto, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de notificación, **EL ARRENDATARIO** deducirá el valor de esta cláusula penal de cualquier cantidad que adeude al **ARRENDADOR** por razón del mismo, para lo cual está autorizado expresamente. **PARÁGRAFO PRIMERO**. El valor de la cláusula penal que se haga efectiva se considerará como pago parcial de los perjuicios ocasionados a **EL ARRENDATARIO** quedando éste facultado para reclamar, por vía judicial o extrajudicial, el valor de los perjuicios que exceda el monto de la cláusula penal. **DÉCIMA QUINTA. - SUPERVISIÓN. EL ARRENDATARIO** adelantará la supervisión al cumplimiento de las obligaciones a cargo del **ARRENDADOR**, a través del Subdirector Financiero y Administrativo o por el funcionario que para el efecto éste designe, quien ejercerá como Supervisor, entre otras, las siguientes funciones: **1**. Cumplir con las obligaciones de control y vigilancia establecidas por la Ley 80 de 1993, demás normas y disposiciones concordantes. **2.** Verificar el cumplimiento del objeto contractual y de las obligaciones contraídas por las partes. **3.** Suscribir la certificación del cumplimiento y/o recibo a satisfacción del objeto contractual, con el fin de proceder al pago correspondiente, previa verificación del cumplimiento por parte del **ARRENDADOR** de sus obligaciones con el Sistema de Seguridad Social en Salud, Pensión y Riesgos Laborales, en los porcentajes de ley. **4.** Verificar la realización del objeto del presente contrato en los términos y condiciones pactados en el mismo. **5.** Suscribir las actas de inicio y a satisfacción de cumplimiento

del objeto del presente contrato. **6.** Suscribir los demás documentos que se generen en desarrollo del presente contrato. **7.** Solicitar oportunamente las adiciones o modificaciones al contrato, cuando sea procedente. **8.** Si durante la ejecución del contrato o al vencerse el término estipulado en él, se presenta incumplimiento de las obligaciones a cargo del **ARRENDADOR**, deberá informar. **PARÁGRAFO. - RESPONSABILIDAD DEL SUPERVISOR:** En caso de incumplimiento de las obligaciones antes citadas, se aplicarán las sanciones previstas en las Leyes 80 de 1993, 734 de 2002, 1474 de 2011 y demás normas concordantes. Mediante comunicación escrita dirigida al **ARRENDATARIO**, **EL ARRENDATARIO** podrá reemplazar el supervisor designado. **DÉCIMA SEXTA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES. EL ARRENDADOR** declara bajo la gravedad del juramento, el cual se entiende prestado con la firma del presente contrato que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en los artículos octavo y noveno de la Ley 80 de 1993. **DÉCIMA. SÉPTIMA: SOLUCIÓN A CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** En caso de presentarse controversia o diferencia, se recurrirá a los mecanismos previstos en la ley 80 de 1993 y a los siguientes mecanismos alternativos de solución de conflictos: **1.** Acuerdo; **2.** Transacción; **3.** Conciliación; de acuerdo con los procedimientos legales establecidos para tal efecto. **DÉCIMA OCTAVA. LIQUIDACIÓN**: La liquidación del presente contrato se realizará, de acuerdo con lo previsto en los artículos 60 de la Ley 80 de 1993 y 11 de la Ley 1150 de 2007. **DÉCIMA NOVENA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN**: El presente contrato se perfecciona con la suscripción del mismo y su ejecución se requiere la expedición del registro presupuestal y la firma del Acta de Inicio. **CLÁUSULA VIGÉSIMA. - REPARACIONES Y MEJORAS. EL ARRENDATARIO** solo podrá hacer en el inmueble arrendado mejoras y adaptaciones, previa autorización del **ARRENDADOR**. En caso de no mediar la autorización previa, estas pasarán a formar parte del patrimonio del **ARRENDADOR**, a la terminación del contrato sin lugar a indemnización alguna a favor de **EL ARRENDATARIO**. Las reparaciones locativas serán a cargo del **ARRENDATARIO**, salvo si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada, evento en el cual serán a cargo del **ARRENDADOR**. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - DOCUMENTOS DEL CONTRATO.** Hacen parte integrante del presente contrato los siguientes documentos: **1**. Estudios y documentos previos inherentes al contrato. **2.** Certificado de disponibilidad y registro presupuestales. **3.** Documentos legales del **ARRENDADOR**. **4.** Documentos, actas, acuerdos, comunicaciones y demás actos administrativos que se produzcan en desarrollo del objeto del contrato. **VIGÉSIMA SEGUNDA: DOMICILIO**. Para todos los efectos legales y extrajudiciales las partes declaran domicilio contractual la ciudad de Ocaña, Norte de Santander.

Elaboró: *Dalgie E. Torrado Rizo (Subdirector Financiero y Administrativo)*
Revisó: *Beatriz Pacheco (Asesora Jurídica Externa)*

El presente documento se entiende suscrito con la aprobación en la plataforma SECOP II