CLAUSULADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° CD-ARR-006-2025	
OBJETO:	**CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TURBACO, BOLÍVAR**
PLAZO:	**ONCE (11) MESES**
VALOR:	**NOVENTA MILLONES DE PESOS MCTE ($90.000.000)**

Entre los suscritos, a saber, **CLAUDIA ELENA ESPINOSA PUELLO**, mujer mayor de edad, domiciliada en Turbaco, Bolívar, identificada con la cedula de ciudadanía No.45.476.142 expedida en Cartagena, elegida popularmente para el período constitucional comprendido entre el 1.° de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre del 2027, posesionada mediante acta de fecha 28 de diciembre del 2023, de la Notaría Única del Círculo de Turbaco, Bolívar quien en ejercicio de sus funciones y facultades constitucionales, legales y reglamentarias, en ejercicio de la facultad para comprometer contractualmente al ente territorial, así como para desplegar otro tipo de acciones, donde se destacan las modificaciones contractuales y quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, y por la otra, el señor **VÍCTOR AHUMADA MARRUGO**, identificado con C.C. 9.286.865, propietario del inmueble, identificado con folio de matrícula 060-18014, facultado para suscribir el presente contrato, quien adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, hemos acordado celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, que además de las condiciones propias del negocio jurídico celebrado a través de la Plataforma del SECOP II, se regirá por las siguientes cláusulas adicionales al contrato electrónico.

CLÁUSULA 1 - DECLARACIONES DEL ARRENDADOR
CLÁUSULA 2 - OBJETO Y ALCANCE
CLÁUSULA 3 - ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
CLÁUSULA 4 - PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO
CLÁUSULA 5 - PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN
CLÁUSULA 6 - FORMA DE PAGO
CLÁUSULA 7 - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR
CLÁUSULA 8 - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO
CLÁUSULA 9 - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES
CLÁUSULA 10 - SUPERVISIÓN
CLÁUSULA 11 - SUJECIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES
CLÁUSULA 12 - RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR
CLÁUSULA 13 - LIQUIDACIÓN
CLÁUSULA 14 - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS
CLÁUSULA 15 - MODIFICACIONES

CLÁUSULA 16 - CESIÓN Y SUBARRIENDO
CLÁUSULA 17 - CAUSALES DE TERMINACIÓN
CLÁUSULA 18 – MULTAS Y PENAL PECUNIARIA
CLÁUSULA 19 - FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO
CLÁUSULA 20 - INDEMNIDAD
CLÁUSULA 21 - DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO
CLÁUSULA 22 - REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN
CLÁUSULA 23 – NOTIFICACIONES
CLÁUSULA 24 – DOMICILIO

CLÁUSULA 1 – DECLARACIONES DEL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR hace las siguientes declaraciones: **1.** Se encuentra debidamente facultado para suscribir y/o aceptar el presente Contrato. **2.** Que al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad, incompatibilidad o prohibición legal para celebrar y ejecutar el presente contrato. **3.** Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales y frente al sistema de seguridad social integral. **4.** El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato. **PARÁGRAFO: EL ARRENDADOR** responderá por haber ocultado u omitido al contratar inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones o por haber suministrado información errónea o falsa.

CLÁUSULA 2 – OBJETO: CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TURBACO, BOLÍVAR.

ALCANCE DEL OBJETO:

- El inmueble del presente contrato se encuentra ubicado en el municipio de Turbaco, Barrio CALLE 18 TURBACO LT CASA, identificado con folio de matrícula 060-18014, conforme documentos adjuntos en la propuesta.
- La casa lote cuenta con energía eléctrica con capacidad para 110 y 220 V.
- Se entrega dotada con cableado voz y datos. La casa tiene los servicios públicos de agua, energía eléctrica y gas.

CLÁUSULA 3 - ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS INMUEBLES: EL ARRENDADOR se obliga con el **ARRENDATARIO** a permitir la tenencia en calidad de arrendamiento del inmueble indicado en la cláusula 2, para estos efectos y teniendo en cuenta el objeto del contrato, atendiendo las siguientes generalidades:

- El inmueble debe estar libre de embargo, secuestro, o pleito pendiente.
- Gozar de servicios públicos domiciliarios de agua, y energía eléctrica y estar a paz y salvo por dichos conceptos.
- El bien inmueble debe tener cableado estructurado e instalaciones eléctricas de, 110 y 220 voltios. El inmueble debe tener:

i) Fácil acceso de tal manera que permita la atención confortable a la población atendida,
ii) Espacio o área construida en la que se pueda almacenar material de trabajo-dotaciones-equipos; y
iii) Lugares comunes (baños para uso del equipo de trabajo y población atendida

según su género).

PARÁGRAFO PRIMERO: El Arrendador bien sea dueño o quien represente legalmente el inmueble no deberá estar incurso en las causales de inhabilidad o incompatibilidad para la celebración del contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Arrendador podrá ser una persona natural o jurídica que deberá acreditar tal condición con documento de identidad, y/o certificado de existencia y representación legal.

CLÁUSULA 4 - PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El plazo de ejecución del presente contrato será de **ONCE (11)** meses, contados a partir de la fecha de cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el Artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA 5 – VALOR DEL CONTRATO: El valor estimado del contrato asciende hasta la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS MCTE ($90.000.000),** con un canon de arrendamiento mensual por valor de **OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS MCTE ($8.181.818,18)**. También se entienden incluidos en este valor todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato. EL ARRENDATARIO efectuará las retenciones que en materia de impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones establezca la Ley. El valor anterior, se obtiene de la oferta presentada por el ARRENDADOR el cual no supera el presupuesto oficial estimado en el análisis económico del sector y establecido de esta manera en los estudios previos elaborados para esta contratación.

CLÁUSULA 6 - FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR el valor del contrato en **ONCE (11) CUOTAS IGUALES**, por concepto de **CÁNONES DE ARRENDAMIENTO** por valor de **OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS MCTE ($8.181.818,18)**, pagaderos así; la primera cuota una vez cumplida la primera mensualidad luego del perfeccionamiento de los requisitos del contrato, y las (10) diez cuotas restantes, los treinta (30) de cada mes, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el Artículo 41 de la Ley 80 de 1993, hasta el 31 de Diciembre de 2025. Los pagos serán tramitados una vez el Arrendador gestione su cuenta de cobro y ésta sea cargada en la Plataforma SECOP II, también se requerirá la aprobación de la misma y que el supervisor en su informe deje constancia del cumplimiento de las obligaciones del Arrendador persona Jurídica y/o persona natural con o sin establecimiento de comercio frente a los Sistemas de Seguridad Social Integral (salud, pensión, riesgos laborales), éste último adicionalmente deberá anexar la Planilla Integral de liquidación de aportes como trabajador independiente correspondiente al último mes, y los parafiscales Persona Jurídica y asimiladas o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las facturas o cuentas de cobro, según aplique, deberán estar expedidas dentro del plazo de ejecución del contrato y encontrarse aprobadas por el supervisor para el respectivo pago **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El término para el pago solo empezará a contarse desde la fecha en que se presente en debida forma y adjuntando la totalidad de los documentos exigidos para tal efecto. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del ARRENDADOR y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación. **PARÁGRAFO TERCERO:** Para el pago, el Arrendador deberá presentar factura o documento equivalente a Factura Comercial, de conformidad con el Artículo 617 del Estatuto Tributario, así: a) Estar denominada expresamente como factura de venta. (Régimen simplificado o régimen común.) b) Apellidos y nombre del adquiriente de los bienes y/o servicios. c) Llevar un número que corresponda

a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta. d) Fecha de su expedición. e) Descripción específica del servicio. f) Valor total de la operación. g) El nombre del operador tecnológico de la factura. h) Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas y el valor discriminado del mismo, cuando aplique. **PARÁGRAFO CUARTO**: El pago estará sujeto a la Programación de Recursos del Programa Anual de Caja – PAC y a los recursos disponibles en Tesorería.

CLÁUSULA 7 - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR, además de las obligaciones generales que se encuentran reguladas por las normas vigentes sobre la materia, tendrá las siguientes**:** a) Entregar físicamente el inmueble después de perfeccionado el presente contrato, mediante acta de inventario del bien objeto del presente contrato. b) Permitir el uso y el goce pacífico del bien arrendado en las condiciones acordadas en el presente contrato. c) Hacer las reparaciones del inmueble que no sean las originadas por el uso y goce del mismo. d) Cumplir con las condiciones económicas y comerciales señaladas en la oferta. e) Garantizar que el bien inmueble entregado en arrendamiento se encuentra libre de gravámenes o embargos y salir al saneamiento de los vicios cuando sea necesario. f) Realizar las reparaciones necesarias en un plazo máximo de ocho días calendarios siguientes a la comunicación del Arrendatario donde se informe la necesidad y siempre que ello fuere física y jurídicamente posible. g) Estar a Paz y Salvo con el pago de impuestos, tasas y contribuciones que se generen durante la relación contractual. h) Garantizar que el inmueble objeto de arrendamiento se encuentre en perfecto estado, totalmente dotado para el trabajo de las dependencias municipales referenciadas con el conjunto de especificaciones y bienes establecidos en la oferta que hace parte integral del contrato, así como en las condiciones óptimas de salubridad y seguridad que permitan el adecuado uso y goce del inmueble, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes. i) Mantener en el inmueble y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato. j) Librar al Arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. k) Otorgarle al Arrendatario un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. Realizar mantenimiento del sistema de bombeo de agua a presión. o) Realizar los mantenimientos preventivos y correctivos a los equipos de aires acondicionados instalados en el inmueble: 3 aires acondicionados Ref. YORK 24.000 BTU 220; a excepción de los otros aires acondicionados instalados con el consentimiento del arrendador. p) Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo con su naturaleza y que sean concertadas entre las partes.

CLÁUSULA 8 - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Además de las obligaciones que imponen las normas aplicables sobre la materia, el **ARRENDATARIO** tendrá las siguientes: a) Destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes. b) Pagar en la forma y plazos previstos en este contrato el canon de arrendamiento. c) Conservar y mantener en buen estado de funcionamiento el inmueble objeto del contrato y restituirlo en el estado en el que fue entregado, salvo el deterioro normal derivado del uso y goce legítimo. d) Pagar oportunamente los servicios públicos de energía, agua y alcantarillado y cualquier otro cuya instalación haya solicitado **EL ARRENDATARIO** ante la respectiva empresa prestadora del servicio. e) Publicar el presente contrato en el sistema electrónico de compra y contratación pública (SECOP II). **PARÁGRAFO PRIMERO**: Si el deterioro del inmueble o su desaparición se presentaren por caso fortuito o fuerza mayor, se entenderá exonerado de toda responsabilidad al ARRENDATARIO y no estará obligado a restituirlo al ARRENDADOR, ni a pagar su precio comercial o indemnizarlo por la pérdida. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: Cualquier modificación a la estructura de las oficinas o de sus componentes, tales como, pero sin limitarse a: columnas, vigas, placas, cielo raso, paredes, puertas y ventanas, requerirá previa notificación y visto bueno por escrito de **EL ARRENDADOR**. En caso contrario, las

afectaciones que se realicen y las reparaciones requeridas, estarán a cargo de EL ARRENDATARIO.

CLÁUSULA 9 - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDADOR declara bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la firma del presente documento que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad y prohibiciones especiales previstas en la ley.

CLÁUSULA 10 – SUPERVISIÓN: La supervisión de este contrato estará a cargo del **SECRETARIO GENERAL DE LA ALCALDIA DE TURBACO,** o quien el designe el cual tendrá a su cargo vigilar el desarrollo de las actividades estipuladas en el Contrato, teniendo en cuenta el objeto de este y las disposiciones que la regulen.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, el ordenador del gasto podrá modificar unilateralmente la designación del supervisor, para lo cual comunicará por escrito al supervisor designado, con copia al **ARRENDADOR**, según cada caso. La modificación de la supervisión no requerirá contrato adicional, modificatorio u otros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando el supervisor entre en periodo de vacaciones, licencia o cualquier tipo de suspensión de funciones, antes de empezar dicho periodo, tendrá que hacer la gestión ante el ordenador del gasto, para que su labor como supervisor del presente contrato sea asumida por otra persona, o en su efecto se entenderá que dichas funciones se encuentran a cargo de quien lo sustituya temporalmente en el cargo.

PARÁGRAFO TERCERO: La supervisión del presente contrato se sujeta en forma principal al cargo designado y no a la persona y tendrá que conocer todos los documentos del expediente electrónico de SECOP II.

CLÁUSULA 11 – SUJECIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El Contrato se encuentra amparado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

CDP No.	Fecha	Unidad Ejecutora	Valor
4	07-01-2025	SECRETARÍA GENERAL	$ 623.466.060,00

CLÁUSULA 12 - RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR será responsable ante las autoridades de los actos y omisiones en ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del presente contrato cuando con ellos cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA 13 - LIQUIDACIÓN: Este Contrato requerirá de Acta de Liquidación Final, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 217 del Decreto-Ley 019 de 2012 (Artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007); la cual se realizará mediante arreglo directo dentro de los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución contractual. EL ARRENDATARIO verificará y dejará constancia del cumplimiento de las obligaciones de ARRENDADOR frente al Sistema General de Seguridad Social, como de todas las contenidas en las cláusulas de este contrato.

CLÁUSULA 14 - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las discrepancias surgidas sobre la interpretación, desarrollo, modificación, resolución y efectos que pudieren derivarse de la aplicación del presente contrato, deberán solventarse por acuerdo de las partes. Si no se

llegará a un arreglo para el que se utilizarán todas las vías amistosas, las diferencias serán resueltas a través de la jurisdicción contencioso-administrativa.

CLÁUSULA 15 - MODIFICACIONES: Todas las modificaciones que se efectúen al presente contrato deberán ser adoptadas de común acuerdo y constar por escrito suscrito por los representantes legales de las partes.

CLÁUSULA 16 - CESIÓN Y SUBARRIENDO: La cesión o el subarriendo del inmueble objeto del presente contrato por parte del ARRENDATARIO, solamente será válida cuando lo autorice expresamente y por escrito EL ARRENDADOR; a su turno EL ARRENDADOR, no podrá ceder total o parcialmente el contrato.

CLAUSULA 17 - CAUSALES DE TERMINACIÓN: El presente contrato podrá terminarse por las siguientes causas: **a)** Por mutuo acuerdo de las partes. **b)** Por incumplimiento de cualquiera de los compromisos adquiridos por las partes. **c)** Por imposibilidad de desarrollar el objeto convenido, entendida esta como caso fortuito y/o fuerza mayor. **d)** Por expiración del plazo. **e)** Por las demás causales que consagra la ley.

CLÁUSULA 18 – MULTAS Y PENAL PECUNIARIA: El ARRENDATARIO podrá imponer multas, previa la ejecución del debido proceso, y declarar el incumplimiento de conformidad con lo establecido por el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.3.1.19 de Decreto 1082 de 2015 y demás normas aplicables, así: **MULTAS:** Se aplicará multa diaria sucesiva del 1% del valor del servicio conexo que se haya dejado de prestar, hasta por 10 días calendario, para amparar la mora o incumplimiento parcial de alguna obligación derivada del contrato por causas imputables al Arrendador. La liquidación de las multas las hará el Supervisor, según sea el momento en que se ocasionen y su cobro se efectuará mediante compensación de las sumas adeudadas a EL ARRENDADOR dentro del mes siguiente a su tasación y prestarán merito ejecutivo y su cobro podrá efectuarse por jurisdicción coactiva. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, esta decisión deberá estar precedida de audiencia del afectado que deberá tener un procedimiento mínimo que garantice el derecho al debido proceso del ARRENDADOR (Artículo 86 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011) y procede sólo mientras se halle pendiente la ejecución de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR. De las multas tasadas, impuestas y cobradas se informará a la Cámara de Comercio. **PENAL PECUNIARIA:** Se pagará por el 20% del valor del contrato amparando el incumplimiento parcial o definitivo del contrato en favor de la parte cumplida por la parte incumplida. Cuando el derecho se encuentre en cabeza del ARRENDATARIO se exigirá a través de resolución motivada previo proceso que garantice el cumplimiento del debido proceso de conformidad con el artículo 17 de la ley 1150 de 2007 y el artículo 86 de la ley 1474 de 2011. **PARÁGRAFO PRIMERO** Las partes acuerdan que el cobro de la cláusula penal se hará efectivo por parte del ARRENDATARIO a través del descuento de las cifras directo de las sumas adeudadas al ARRENDADOR, si esto no fuera posible la cláusula penal se cobrará por la vía ejecutiva. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** La cláusula penal se hará efectiva por parte del ARRENDADOR a través del cobro directo por la vía ejecutiva para lo cual este contrato presta merito ejecutivo. El ARRENDADOR autoriza que el MUNICIPIO descuente de las sumas que le adeude, los valores correspondientes a las sanciones impuestas que se encuentren en firme. El pago de las sumas antes señaladas no extingue las obligaciones emanadas del contrato, ni exime al ARRENDADOR de indemnizar los perjuicios causados.

CLÁUSULA 19 – FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO: Las partes no serán responsables ni se considera que han incurrido en incumplimiento de sus obligaciones en el objeto contratado, si se presentare durante la ejecución circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito u otros hechos

fuera de su control conforme a las disposiciones del artículo 1° de la Ley 95 de 1887. EL ARRENDADOR se obliga a informar por escrito al ARRENDATARIO, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la ocurrencia de las posibles causas acompañando a la mencionada comunicación todos los documentos y pruebas de soporte que demuestren su ocurrencia, manifestando el tiempo estimado dentro del cual se reanudará la ejecución del objeto contratado**.**

CLÁUSULA 20 - INDEMNIDAD: De conformidad con lo establecido en la Ley 1150 del 2007 EL ARRENDADOR se obliga a mantener libre a EL ARRENDATARIO de cualquier daño o perjuicio originado, en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de los subcontratistas o dependientes con ocasión de la ejecución del contrato. El ARRENDADOR, mantendrá incólume al ARRENDATARIO por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se origine en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el ARRENDADOR asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente contrato.

CLÁUSULA 21 – DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO: Forman parte integral del presente contrato: Los Estudios y Documentos Previos y sus anexos, los Certificados de Disponibilidad Presupuestal que lo ampara presupuestalmente; la propuesta económica y técnica del ARRENDADOR; el Registro Presupuestal y los demás documentos legales para la firma del presente contrato.

CLÁUSULA 22 - REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El contrato se perfecciona con la suscripción de este por las partes. Para su ejecución se requiere la expedición del Registro Presupuestal por parte del ARRENDATARIO.

CLÁUSULA 23 - NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato, se realizaran a través de la plataforma SECOP II, salvo los casos de indisponibilidad de la plataforma, las cuales se realizaran en las direcciones indicadas a continuación: **ARRENDATARIO:** Alcaldía Municipal de Turbaco y **EL ARRENDADOR:** correo electrónico: victorahumada26@hotmail.com, Cel: 3016848677.

CLÁUSULA 24 – DOMICILIO: Para todos los efectos legales, el domicilio contractual es el **MUNICIPIO DE TURBACO**.

Las partes aceptan todas y cada una de las condiciones aquí previstas con la firma electrónica que efectúan en la plataforma SECOP II, de acuerdo con los términos y condiciones del uso de SECOP II establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente.

Proyectó: CVO./Asesor Jurídico ext. - OAJ