ANEXO DE CONDICIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO ELECTRÓNICO DE ARRENDAMIENTO No. CD-05-2025-0586, CELEBRADO CON ANGEL EMIRO VERJEL DURAN

Las partes hemos convenido integrar al contrato electrónico que se encuentra en el SECOP II, las siguientes cláusulas que conforman el contrato:

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA. CLÁUSULA SEGUNDA.- ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del contrato se desarrollará a través de las siguientes actividades específicas, que enmarcan el alcance del mismo: I) Garantizar al Distrito de Barranquilla el goce en forma ininterrumpida del bien inmueble objeto del presente documento. II) Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. III) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. IV) Atender cualquier requerimiento del **DISTRITO** en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. V) Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar y entregar el inmueble una vez terminado el presente contrato. VI) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio del **DISTRITO.** VII) Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del **DISTRITO. CLÁUSULA TERCERA. - ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE:** Las especificaciones del inmueble se encuentran detalladas en el cuadro anexo al estudio previo que hace parte integral del contrato- **CLÁUSULA CUARTA. - DESTINACIÓN:** El inmueble objeto del contrato será destinado para el funcionamiento de una IED**. CLÁUSULA QUINTA.-VALOR DEL CONTRATO**: El valor corresponde al establecido en el Contrato Electrónico por la suma de **Noventa y dos millones setecientos mil pesos m/l ($92.700.000),** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato. **PARÁGRAFO 1:** La suma anterior se obtiene de la información contenida en el Estudio de Mercado. **PARÁGRAFO 2:** Los valores señalados incluyen IVA, el cual será discriminado por EL ARRENDADOR en su factura o equivalente, sobre los valores que lo generen, de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes Se aclara que a la fecha de la firma del presente contrato el IVA Vigente corresponde al diecinueve por ciento (19%). **PARÁGRAFO 3:** El valor total del contrato incluye todos los costos directos e indirectos, que EL ARRENDADOR tenga que sufragar para el cumplimiento del objeto del contrato, la utilidad prevista y la valoración de los imprevistos propio de la ejecución de estos contratos, por lo cual no habrá lugar a pago de ninguna suma adicional y EL ARRENDADOR renuncia a la reclamación de ella. EL ARRENDADOR asume todos los riesgos derivados de la ejecución de

contrato. **CLÁUSULA SEXTA.- FORMA DE PAGO**: **EL DISTRITO** cancelará al **ARRENDADOR** el valor del Contrato, de la siguiente manera: **El Distrito de Barranquilla, pagará al contratista, un (1) primer pago al 28 de febrero de 2025, por valor de Ocho millones quinientos mil pesos m/l ($8.500.000) y 10 cánones mensuales por valor de Ocho millones cuatrocientos veinte mil pesos m/l ($8.420.000), mes vencido, previa certificación a satisfacción expedida por el supervisor del contrato y presentación de cuenta de cobro y/o facturas. Adicionalmente, el contratista, deberá acreditar cada vez que solicite el pago, que se encuentra al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social.** Los pagos se realizarán dentro de los 60 días siguientes de la radicación de la factura o cuenta de cobro, así como el recibido a satisfacción del supervisor del contrato, y de conformidad con el PAC del Distrito de Barranquilla. **CLÁUSULA SÉPTIMA. - PLAZO DEL CONTRATO:** El contrato tendrá un plazo de ejecución hasta el **31 DE DICIEMBRE DE 2025** contados a partir del cumplimiento de los requisitos legales de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993. **CLÁUSULA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** Además de las obligaciones específicas derivadas de la oferta, aquellas contenidas en los estudios previos de la contratación y de las obligaciones contempladas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015 y las normas que los modifiquen, reemplacen o sustituyan, el **ARRENDADOR** se obliga para con el **DISTRITO** a lo siguiente: **OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR: 1.** Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y parafiscal. **2.** El arrendador deberá encontrarse a paz y salvo con los servicios públicos domiciliarios al momento de la suscripción del contrato. A partir del inicio del contrato serán asumidos por el Distrito. **3.** El arrendador deberá encontrarse a paz y salvo con el pago del Impuesto Predial. **4.** El arrendador garantiza la prestación del contrato de arrendamiento hasta la finalización del plazo de ejecución. En caso de vender o enajenar el inmueble durante la ejecución del contrato a informar con cuarenta y cinco (45) días de antelación al DISTRITO sobre el proyecto de venta. **5.** Cumplir de Buena Fe el objeto del contrato. **6.** Entregar el bien inmueble objeto del contrato mediante acta de entrega. **7.** Realizar las reparaciones necesarias que se requieran para el perfecto uso del inmueble atribuible al arrendador. **8.** Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble dado en arrendamiento. **9.** Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad. **10.** Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos. **11.** Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato. **12.** Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta. **13.** Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II. **OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR: 1.** Cumplir con las obligaciones contenidas en el numeral 3.2.3 de los estudios previos – Especificaciones del Objeto Contractual. **2.** Mantener los bienes arrendados en

estado de servir para el fin a que han sido arrendados; en consecuencia, corresponderá a EL ARRENDADOR, hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones que se requieran, las cuales serán de su cargo. **3.** Liberar al Distrito de toda turbación o embargo en el uso y goce de los bienes arrendados, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada; garantizando al Distrito el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso del mismo. **4.** En el caso en que sea necesario realizar alguna de las reparaciones que de acuerdo con la ley corran por cuenta del ARRENDADOR, EL DISTRITO deberá notificar por escrito al ARRENDADOR sobre la reparación exacta que debe ser realizada, a fin de que las partes se pongan de acuerdo en los términos y los plazos en los que dicha reparación debe llevarse a cabo. **5.** Para el desarrollo del objeto contractual el arrendador, se deben realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance de este: (i) Garantizar al Distrito de Barranquilla goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento hasta finalizar el plazo del contrato. (ii) Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. (iii) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. (iv) Atender cualquier requerimiento del arrendatario en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. (v) Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio de Distrito. **6.** Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano. **7.** El arrendador debe garantiza la prestación del servicio hasta el final plazo de ejecución. **8.** En caso de que el arrendador venda el inmueble el comprador deberá respetar el contrato de arrendamiento hasta su vencimiento. **9.** Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y/o certificar mediante presentación del representante legal donde conste que no cuenta con personal a cargo. **10.** Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el Contrato de arrendamiento. **11.** Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO. **12.** El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado. **13.** Las reparaciones locativas no serán hechas por el Distrito si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito. **14.** Permitir al DISTRITO la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas si fuera necesario. **15.** Realizar las adecuaciones que se deriven del uso del inmueble. **16.** Coordinar con el supervisor del contrato el ingreso del personal que realizara los mantenimientos o arreglos a que haya lugar.

CLÁUSULA NOVENA. - OBLIGACIONES DEL DISTRITO: A su vez, **EL DISTRITO** se obliga para con **EL ARRENDADOR** a lo siguiente: **a)** Cancelar al arrendador en la forma y términos establecidos en el contrato. **b)** Suministrar oportunamente la información que requiere el arrendador para el cumplimento de sus obligaciones contractuales. **c)** Realizar la supervisión del contrato. **d)** Conservar el inmueble

objeto del presente contrato en buen estado salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga. **e)** Cumplir con las obligaciones señaladas en el ítem 3.3.2. Obligaciones del Distrito de los estudios previos. **f)** Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del presente Contrato. **CLAUSULA DECIMA. - SERVICIOS PUBLICOS:** Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, aseo, alcantarillado y servicio de telefonía fija e internet serán cancelados por el **DISTRITO.** De igual manera, se obliga el **DISTRITO** a la conservación y reparación de las instalaciones de los servicios de los cuales asume su pago y a respetar los reglamentos de las empresas de servicios públicos domiciliarios respectivas sin que el **ARRENDADOR** asuma responsabilidad por las deficiencias en la prestación de tales servicios. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- CLÁUSULAS EXCEPCIONALES. EL DISTRITO** podrá hacer uso de las cláusulas excepcionales de terminación, modificación e interpretación unilaterales, y de caducidad, en los términos y condiciones establecidos en la Ley 80 de 1993 y Ley 1474 de 2011. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - SUJECIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El Contrato se encuentra amparado en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal **No. 202500134 del 22 de enero de 2025**. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- SUPERVISIÓN:** La supervisión, vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDADOR,** será ejercida por el **Jefe de Oficina de Gestión Estratégica y Fortalecimiento Institucional** o quien haga sus veces, quien deberá certificar el cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO:** El/La Secretario/a General del Distrito, podrá en cualquier momento cambiar el funcionario que ejerza la supervisión, sin que sea necesario modificar el contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - MULTAS: EL DISTRITO** podrá imponer al **ARRENDADOR** multas por cada día de mora en el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 0513 de 2014 y el Manual de Contratación del **DISTRITO**. Para su imposición deberá surtirse el procedimiento establecido en el Decreto antes citado, y en todo caso, deberá respetarse el ejercicio del derecho de defensa contemplado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. Las causas y cuantía de las multas son las establecidas en el Decreto Distrital 0513 de 2014. **PARÁGRAFO:** El **ARRENDADOR** manifiesta que conoce el Manual de Contratación del Distrito y lo relacionado con las multas. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. – PENA PECUNIARIA:** El incumplimiento definitivo de cualquiera de las obligaciones por parte del **ARRENDADOR,** dará lugar a que el **DISTRITO** le imponga una pena pecuniaria, a título de indemnización anticipada de los perjuicios ocasionados con el incumplimiento, equivalente al diez por ciento (10%) del valor del Contrato. La aplicación de esta pena igualmente deberá surtirse a través del procedimiento previsto en la Ley 1474 de 2011, y demás normas concordantes. Esta pena se impondrá sin perjuicio de que el **DISTRITO** persiga la indemnización de perjuicios adicionales ocasionados con el incumplimiento, cuando el monto de la pena pecuniaria no permita su total reparación. **PARÁGRAFO:** El valor de las multas o

de las penas pecuniarias impuestas al **ARRENDADOR**, podrá ser tomado del saldo a su favor si lo hubiere, de la garantía única de cumplimiento, o se podrá cobrar vía ejecutiva. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- GARANTIAS-.** En el presente contrato no aplica la exigencia de garantías, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del decreto 1082 de 2015 que establece la no obligatoriedad de garantías. **PARÁGRAFO 1.** Sin perjuicio de lo establecido en esta cláusula, es obligación del **ARRENDADOR**, mantener indemne al **DISTRITO**, frente a cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa sus propias actuaciones. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR,** es una persona independiente del **DISTRITO** y por ello, no obra como su representante, agente o mandatario. El **ARRENDADOR,** no puede comprometer o hacer declaraciones a nombre del **DISTRITO.** El **ARRENDADOR,** se obliga a cumplir directamente todas las obligaciones derivadas de este contrato con su propio personal o el que esté a su cargo, de forma independiente y autónoma, sin que exista relación de subordinación o dependencia entre estos y el **DISTRITO.** El **ARRENDADOR,** es el único responsable del cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad social correspondientes al personal que utilice para la ejecución del presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN:** El **ARRENDADOR** no podrá ceder ni subcontratar el presente contrato, salvo con expresa autorización del **DISTRITO**. En el segundo caso, será responsable por el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones derivadas del Contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - PAGO DE APORTES A SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES**: De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 del 2002 y 828 de 2003, el ARRENDADOR en caso de que aplique se obliga a presentar al **DISTRITO** los documentos, planillas y pagos que demuestren el cumplimiento del giro de sus aportes a los sistemas de salud, riesgos laborales y pensiones. Conforme al Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, para cada pago el **ARRENDADOR** deberá acreditar estar al día en el pago de estos aportes. **CLÁUSULA VIGÉSIMA.- INDEMNIDAD:** El **ARRENDADOR** se obliga a indemnizar al **DISTRITO,** con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato. El ARRENDADOR se obliga a mantener indemne a la Entidad Estatal contratante de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado. El ARRENDADOR mantendrá indemne a la Entidad Estatal contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen 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. **CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- LIQUIDACION:** El presente Contrato podrá ser liquidado de común acuerdo por las partes, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene

la terminación, tal como lo establecen las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007. Si El **ARRENDADOR** no se presenta a la liquidación, o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma, se practicará la liquidación unilateral por el **DISTRITO**, en los términos establecidos en ley. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR:** Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones y por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente contrato, cuando la demora sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor o caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana. La ocurrencia del evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicada el día de la ocurrencia del evento a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de ocurrencia del mismo. Si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ocurrencia del evento de fuerza mayor o caso fortuito, la cual ha sido aceptada por la parte a quien le fue invocada, no se han superado sus efectos las partes convendrán un plazo de suspensión del término del contrato mientras se supera la situación. **CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA.- SOLUCION DE CONTROVERSIAS: 1. Etapa de arreglo directo.** Las controversias que surjan entre **EL ARRENDADOR y EL DISTRITO,** con ocasión a la celebración, ejecución, interpretación, ampliación, terminación o liquidación del contrato, incluyendo las consecuencias económicas de los actos administrativos expedidos en ejercicio de facultades excepcionales, serán resueltas por las partes mediante la figura del arreglo directo en un término máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha en que cualquiera de las partes le comunique a la otra la existencia de una diferencia y manifieste la intención de iniciar la etapa de arreglo directo. La Jurisdicción Competente será la Contenciosa Administrativa. **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- NOTIFICACIONES:** Los avisos, solicitudes, comunicaciones que deban hacerse las partes en el desarrollo de este contrato, se podrán enviar por medio físico o por correo electrónico, a las personas y direcciones indicadas en el formato único de hoja de vida persona jurídica y en la solicitud de la propuesta. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA**.- **ANEXOS DEL CONTRATO**: Constituyen parte integral del presente Contrato, los siguientes documentos: a) Oferta presentada por el ARRENDADOR en las partes aceptadas por el DISTRITO. b) Certificado de Disponibilidad Presupuestal. c) Registro Presupuestal. d) Constancia del pago de los impuestos y contribuciones que correspondan. e) Estudios previos. f) Cuadro de asignación de riesgos. g) Acto de Justificación h) Las actas y demás documentos que suscriban las partes. i) El Manual de Contratación del DISTRITO. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- INSPECCION:** El DISTRITO permitirá la visita de los arrendadores o sus representantes que tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés para lo cual programará estas visitas con el supervisor del contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. - PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y**

FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: EL ARRENDADOR manifiesta bajo la gravedad de juramento, que se entiende surtido con la aprobación del presente instrumento en el SECOP II, que cumplirá con las leyes vigentes sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. Así mismo, certifica que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo. **EL ARRENDADOR** se obliga a asegurar que su actividades no se encuentran relacionadas ni provienen de actividades ilícitas, particularmente del lavado de activos o financiación del terrorismo. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato **EL DISTRITO** llegare a tener conocimiento **ARRENDADOR** fue incluido en listas ONU u OFAC, evaluará a la luz de sus propias políticas de administración de riesgos la continuidad de la relación contractual. **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - AUTORIZACIÓN DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** El Contratista autoriza expresamente a la Entidad para el tratamiento de los datos personales necesarios para el cumplimiento de las obligaciones contractuales establecidas entre ambas partes. Esta autorización incluye, pero no se limita a, la recopilación, procesamiento, almacenamiento y transferencia de datos personales por parte de la Entidad, en la medida en que sea necesario para la ejecución del contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. – PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO DE DATOS:** En el caso de que el CONTRATISTA tenga acceso a información protegida por la Ley 1581 de 2012, se compromete a tratar los datos con la finalidad exclusiva de la realización del servicio y dar la custodia adecuada a los mismos. Una vez realizada la prestación del servicio, se compromete a trasladar al Distrito cualquier elaboración de estos y los soportes o documentos en que se halle recogida la información o, en su caso, a devolvérselos al Distrito. **PARAGRAFO:** Las obligaciones contraídas en la presente clausula, tendrán vigencia, aun cuando la obligación contractual haya finalizado. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA.- INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** EL **ARRENDADOR** al suscribir el presente contrato manifiesta bajo la gravedad del juramento, que no se halla incurso en causal alguna de inhabilidad o incompatibilidad a que se refieren los artículos 8º y 9º de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y demás disposiciones constitucionales y legales vigentes. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA.- LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las actividades previstas en el presente contrato, se desarrollaran en la ciudad de Barranquilla y el domicilio contractual es la ciudad de Barranquilla. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. - PERFECCIONAMIENTO Y CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE EJECUCION:** El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes, lo cual se surtirá por vía electrónica a través del **SECOP II.** Para su ejecución se requerirá de la existencia del Certificado de Disponibilidad Presupuestal y el Registro Presupuestal correspondiente, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.3.1 del Decreto 1082 de 2015. En materia de publicación se

aplicará lo dispuesto en el artículo 223 del Decreto 019 de 2012**.** **EL ARRENDADOR** asumirá el pago de todos los impuestos a que haya lugar.

Proyectó: Humberto Davila / Abogado Externo - Asesor / Contratos / Secretaría General del Distrito.
Revisó: Nury Isabel Henao / Asesor en Materia Contractual / Secretaría General del Distrito.
Aprobó: José Caicedo Feoli / Jefe de Oficina / Oficina de Contratación / Secretaría General del Distrito.