Nit. 800.055.568-1

CONTRATO N° AMBQ-AR 02 DE 2025

Entre los suscritos a saber Entre los suscritos **MARIA CAROLINA MORENO PERTUZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 1.082.923.394, en su calidad de secretaria general, en uso de la delegación contenida en la Resolución Metropolitana No. 237-15 del 27 de octubre de 2015, actuando en nombre y representación del Área Metropolitana de Barranquilla – **AMBQ** entidad administrativa dotada de personería jurídica de derecho público, autonomía administrativa, patrimonio propio y régimen especial identificada con NIT. 800.055.568-1, regida por la Ley 1625 de 2013, por una parte, quien en adelante se llamará el **CONTRATANTE,** y por la otra parte, **ZAIDA ESTHER VIERA ARRIETA** identificada con cédula de ciudadanía # 50.912.409 expedida en Montería, quien mediante poder que se anexa y hace parte integral e inseparable de este documento debidamente otorgado por el representante legal de la Sociedad GUIMATEX S.A.S. identificada con NIT 802.013.127-2, así como por el representante legal de la Sociedad GOMEZ VIERA S.A.S. identificada con NIT 900.210.233-5, actúa en nombre y representación de los poderdantes antes indicados y de la Sociedad **ALIANZA EL ENCANTO S.A.S.** identificada con NIT 900.332.256 – 8 constituida mediante Documento Privado de fecha 10 de enero de 2010,inscrito en la Cámara de Comercio de Barranquilla el 6 de enero de 2010 bajo el número 155.340 del libro IX, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR,** hemos convenido celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de Inmueble previas las consideraciones que a continuación se expresan

1. El Área Metropolitana de Barranquilla, **AMBQ** es una entidad administrativa dotada de personería jurídica de derecho público, autonomía administrativa, patrimonio propio y régimen especial.

2. Entre las funciones del director se encuentran entre otras, la de dirigir la acción administrativa del **AMBQ** con sujeción a la ley y a los acuerdos metropolitanos, y celebrar los contratos necesarios para la administración de los servicios, la ejecución de obras metropolitanas y, en general, todas aquellas actividades necesarias para el buen desempeño y cumplimiento de las funciones propias del **AMBQ**, con sujeción a lo previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y a las autorizaciones, límites y cuantías que le fije la Junta Metropolitana.

3. La misión del AMBQ es el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Área Metropolitana de Barranquilla, para lo cual requiere que el personal vinculado a la misma desarrolle sus funciones en instalaciones acordes con las necesidades del servicio, en puestos de trabajo y en espacios apropiados y suficientes que permitan no solo el desplazamiento interno, sino la correcta instalación del mobiliario y oficinas según corresponda, así como de los equipos y redes así como la procedencia de la adecuación según las necesidades.

4. De igual forma requiere garantizar la seguridad, higiene, baterías de baño, con ajuste al plan de ordenamiento territorial, en aras de lograr que los espacios laborales sean funcionales para la adecuada ejecución de las actividades del personal y para garantizar la eficiente prestación de los objetivos misionales por parte de los servidores públicos vinculados a la entidad.

5. Actualmente la entidad no tiene bienes inmuebles propios para prestar sus servicios, por lo tanto el AMBQ acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes y con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, celebró un contrato el arrendamiento integral de bien inmueble en el cual presta un eficiente servicio, sin embargo, teniendo en cuenta que el AMBQ en el año 2021 y 2022 aumentó el ejercicio de sus competencias y funciones como autoridad de transporte metropolitano y gestor catastral habilitado por la máxima autoridad, el IGAC mediante Resolución N° 602 de 2020, permitiendo prestar el servicio público de catastro en los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y actualmente en el Distrito de Cartagena de Indias. Además, es importante dejar consignado que el Área Metropolitana de Barranquilla ha adquirido un conocimiento tangible, cierto y disponible lo

que le ha permitido brindar apoyo técnico en proyectos de transporte a otros territorios. El fortalecimiento institucional de la entidad exige la necesidad de brindar una mejor atención a los usuarios de acuerdo a los servicios ofrecidos, el cual incluye la contratación de mayor personal de apoyo así como la ocupación de oficinas administrativas y atención al público más amplias y cómodas para tales efectos.

6. Así mismo, se considera la necesidad de contempladas en el muevo contrato de arrendamiento la distribución de los espacios y la disposición física de los puestos de trabajo, de sus componentes materiales y la ubicación de las instalaciones logrando en búsqueda de una máxima eficiencia y permitiendo el engranaje de los procesos internos y la interrelación de las distintas áreas que deben trabajar armónicamente para el logro de los objetivos misionales; adicionalmente, lograr una estructura y ubicación de los puestos de trabajo que permita la supervisión por parte de las oficinas encargadas de realizar un control sobre el personal, permitiendo de igual forma un clima laboral agradable para el personal de planta y contratistas, por poseer una organización de alto desempeño con estructuras de organización adecuadas, con sistemas de procedimientos de trabajo idóneos e integración de los elementos y espacios de trabajo que crean un ambiente favorable para el desempeño eficiente de las actividades, lo cual permite obtener beneficios tales como:

    a. Facilidad en las relaciones de trabajo entre las unidades que la componen.
    b. Optimización en los sistemas de información y procesos de comunicación establecidos.
    c. Optimización de la naturaleza, volumen, frecuencia y modo de desarrollo de las funciones asignadas a cada unidad, procurando seguir una secuencia lógica en las operaciones.
    d. Ejercer una adecuada supervisión del trabajo y comodidad en su realización.
    e. Ubicación de las áreas de atención a clientes en los lugares más accesibles.

7. Lo anterior teniendo en cuenta que para lograr una organización de alto desempeño no basta contar con estructuras de organización adecuadas, con sistemas de procedimientos de trabajo idóneos ni con aptitudes elevadas del personal; se requiere además integrar los elementos y espacios de trabajo para crear un ambiente favorable para el desempeño eficiente de las actividades.

8. Este proceso es vital para la entidad, ya que les permitirá obtener óptimos resultados de parte de los empleados, sin mencionar que en casi cualquier lugar se tienen normas establecidas para asegurar la salud de los mismos, y es por esto que ya es una parte fundamental de cualquier organización que se precie el realizar un análisis de distribución de las áreas de trabajo, así como tomar en cuenta las normas que se deben de seguir, para lograr un óptimo desarrollo.

9. Se desprende de lo previsto, la importancia de un buen análisis de la distribución del espacio para áreas de trabajo de cualquier organización constituye un aspecto relevante en el estudio de las condiciones en que éste se realiza. La estrecha relación que existe entre las condiciones físicas que conforman el medio en que un directivo o un empleado desempeñan sus tareas, permite afirmar que para lograr un alto grado de eficiencia no basta con armónicas estructuras de organización, con idóneos sistemas y procedimientos de trabajo, sino con una distribución adecuada de los puestos físicos en las instalaciones, lo cual refleje el orden orgánico estructural.

10. Por otra parte, la entidad en su deber de planeación y en aras de encontrar un lugar apropiado y amplio para el funcionamiento de las oficinas de la entidad, realizó un cuidadoso análisis del sector a fin de determinar los factores económicos alrededor del cambio de sede.

11. La Oficina Administrativa en desarrollo de sus funciones, siguiendo instrucciones del Director, realizó el análisis de los costos en que podría incurrir la entidad mediante el

cambio de las sedes administrativa, para lo cual revisó los valores proyectados en el PAC para la presente vigencia fiscal y las siguientes, así como las posibilidades existentes de cambio y concluyó que la viabilidad de mudarse a otro inmueble(s) le implican a la entidad un ahorro representativo de los gastos proyectados actualmente y por lo tanto, después de una búsqueda en la zona de inmuebles adecuados se encontró con la propuesta Distrital de unificar en un solo inmueble las entidades que conforman el sector de movilidad y transporte, con ello se logró determinar la conveniencia de tomar mediante la modalidad de arrendamiento integral, es decir que incluye los bienes muebles e inmuebles, el ubicado en la carrera 46 N° 82 209 pisos 1 y 4 con sus las anexidades requeridas para la satisfacción de las necesidades del AMBQ.

12. **EL INMUEBLE** se encuentra en perfecto estado porque se trata de una construcción nueva y **EL AMBQ** mediante este documento, se obliga a hacerse cargo de los arreglos que resulten del uso regular que haga del inmueble**,** así como por los desperfectos que surjan del mal uso del bien y del mobiliario.

13. Por su parte, **EL ARRENDADOR** se obliga asumir la conservación de instalaciones eléctricas y sanitarias (roturas de tuberías, humedad en las paredes) y problemas estructurales (resquebrajamiento o fisuras en los muros) de **EL INMUEBLE**. En el caso que dichos inconvenientes hayan sido producidos por negligencia de **EL ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR** se reserva el derecho de descontar los gastos de reparación de la garantía establecida en el contrato de arrendamiento; y de resultar insuficiente exigirá el cobro de dichos gastos a **EL ARRENDATARIO**, bajo apercibimiento de resolver el contrato de arrendamiento.

14. El contrato a celebrarse se relaciona con la misión del AMBQ porque las instalaciones del inmueble satisfacen la necesidad, sin necesidad de incurrir en costos adicionales, por lo tanto, la Oficina Administrativa del AMBQ, establece la necesidad de tramitar el arrendamiento respectivo.

15. El AMBQ solicitó al Sociedad **ALIANZA EL ENCANTO S.A.S.** la presentación de propuesta para el arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2025 la cual incluye los arrendamientos de bienes con servicio integral con dotaciones tales como aire acondicionado central, vigilancia común (incluida en costos de administración), adecuaciones propias (incluye redes, dotaciones físicas) y a cargo del propietario, exceptos los mantenimientos preventivos, por uso y los correctivos, siempre que a la entidad le corresponda, todo lo cual se describe en la Ficha Técnica del Inmueble que se anexa y forma parte integral e inseparable del mismo.

16. El análisis del sector detalla el gasto o costo del arriendo mensual para la presente vigencia fiscal de las sedes que ocupa la entidad actualmente, el cual se fijó en la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS ($750.289.200) IVA INCLUIDO**, el cual es acorde con la propuesta del arrendador que se anexa y forma parte integral e inseparable de este contrato.

17. Por tratarse de un inmueble de destino comercial, el incremento del canon no se encuentra regulado, según se desprende de lo dispuesto en los artículos comprendidos entre el 518 y 524 del Código de Comercio en consonancia con el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 que se limitó a regular el incremento para inmuebles utilizados como vivienda, procediendo en este caso la aplicación del Código de Comercio en el sentido de fijarlo de común acuerdo entre las partes, por lo tanto, el valor del canon se estableció de acuerdo con los parámetros indicados en el estudio previo.

18. De acuerdo con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles, previo establecimiento de la procedencia de la misma, a través de acto administrativo que establezca los parámetros de la contratación.

19. Revisada la oferta de Sociedad **ALIANZA EL ENCANTO S.A.S.,** se encontró que es favorable para los intereses de la entidad, porque cumple con los requerimientos técnicos, financieros técnicos que el permiten satisfacer la necesidad que actualmente se presenta tanto desde el punto de vista de la mejora de las condiciones físicas para el desarrollo de las actividades misionales por parte de la entidad, y demás servicios que acarrea el funcionamiento de las instalaciones de toda entidad.

20. Conforme al estudio y documentos previos expedido por la Oficina Administrativa del AMBQ, se establece la procedencia de celebrar un contrato de arrendamiento de inmueble para satisfacer las necesidades existentes de la entidad.

21. Previamente a la suscripción de este documento, se elaboró el análisis del sector y como antes se indica, los estudios previos respectivos en los que se detalla el gasto o costo del arriendo para la presente vigencia fiscal y se establece la necesidad de celebrar el presente contratado de arrendamiento con ajuste a las condiciones que se describen en éste.

Por las razones expuestas, las partes en este documento celebramos el presente contrato que se regirá por las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA. OBJETO: ARRENDAMIENTO INTEGRAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 46 No. 82 – 209 pisos 1 y 4, CON AJUSTE AL ALCANCE Y ESPECIFICACIONES TECNICAS, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL AMBQ.

CLAUSULA SEGUNDA: ALCANCE DEL OBJETO: El alcance del objeto del presente contrato comprende el arrendamiento de los inmuebles que se relacionan en los Certificados de Libertad y Tradición, Escrituras de Compraventa la Ficha Técnica que describe las especificaciones técnicas, servicios, dotaciones y demás elementos los cuales que forman parte integral e inseparable de este estudio Previo.

El objeto del contrato se desarrollará a través de las siguientes actividades específicas, que enmarcan el alcance del mismo:

a) Garantizar al AMBQ el goce en forma ininterrumpida del bien inmueble objeto del presente documento.
b) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
c) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia.
d) Atender cualquier requerimiento del AMBQ en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento.
e) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio del AMBQ. VI) Garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del AMBQ.

REQUISITOS MINIMOS

- Ser local de carácter comercial ubicado en el Distrito de Barranquilla
- Ser sedes de carácter comercial
- Estar ubicados de manera contigua
- Contar con el servicio público de energía eléctrica, el cual correrá a cargo del arrendatario.
- Contar con el servicio público de agua, aseo y alcantarillado.
- Demás condiciones físicas propias para el funcionamiento de las oficinas y la prestación satisfactoria del servicio.

Los inmuebles objeto del contrato, se encuentran ubicados en la ciudad de Barranquilla en la carrera 46 No. 82 -209 Pisos 1 y 4 y cumplen con las siguientes características:

- Locales y Oficinas de carácter comercial;
- El área de los mismos se describe en los Certificados de Registro de Libertad y Tradición cuyos números de registro de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla se describen adelante
- Cuentan e incluyen el uso de los servicios públicos domiciliarios de que esté dotado actualmente los inmuebles como son energía, acueducto, aseo alcantarillado, cuyo costo y consumo será cancelado única y exclusivamente por el AMBQ dentro del término fijado por las empresas prestadoras de dichos servicios; también cuenta con cielo raso, vidrios, lámparas, pisos internos, dotación de oficina y demás condiciones físicas propias para el funcionamiento de las oficinas y la prestación satisfactoria del servicio.
- Las medidas y linderos se describen y relacionan en los Certificados de Libertad y Tradición, Escrituras de Compraventa, cuyas especificaciones técnicas, servicios, dotaciones y demás elementos se describen en el acta de inventario y/o ficha técnica firmada por el arrendador y por el supervisor del AMBQ y resumidas son:

    1. *Un área privada construida de oficinas ubicados en el primer piso de 228.50 M2 identificada con el folio de matrícula inmobiliaria 040-456142.*
    2. *Un Área Privada construida de oficina ubicadas en el cuarto piso de 813.90 M2 con el folio de matrícula inmobiliaria 040-456142.*
    3. ***AREA TOTAL: 1.042.4 M2***

- El valor del canon incluye divisiones de oficinas según planos, red de cableado de voz y datos por puesto de trabajo según planos.

CLAUSULA TERCERA. ESPECIFICACIONES DE LOS INMUEBLES: Los inmuebles objeto del contrato, se encuentran ubicados en la ciudad de Barranquilla en la carrera 46 N° 82 209 pisos 1 y 4 con sus anexidades y cumplen con las siguientes características: Oficinas de carácter comercial; el área de los mismos se describen en los Certificados de Instrumentos Públicos cuyos números de matrícula inmobiliaria de Barranquilla se describen adelante; cuentan e incluyen el uso de los servicios públicos domiciliarios de que esté dotado actualmente los inmuebles como son energía, acueducto, aseo alcantarillado, cuyo costo y consumo será cancelado única y exclusivamente por el AMBQ dentro del término fijado por las empresas prestadoras de dichos servicios, cielo raso, vidrios, lámparas, pisos internos, dotación de oficina y demás condiciones físicas propias para el funcionamiento de las oficinas y la prestación satisfactoria del servicio.

Las medidas y linderos de los pisos 1 y 4 se encuentran englobados en el folio de matrícula inmobiliaria # 040-456142 dentro de un lote de terreno marcado con el numero 82-209, junto con el solar donde esta construida, situado en esta ciudad en la acera sur 5 de la carrera 46 entre las calles 82 y 84 cuyas medidas y linderos son: norte, mide 31.00; por el sur, 30.00 mts por el este, mide 37.55 mts, por el oeste mide 37.55 mts. los linderos se encuentran consignados en la escritura 5543 de fecha 28 de agosto/2008 notaria 5 de este cto. (art11decretoley1711del06-07/1984).

Los inmuebles englobados se describen y relacionan en los Certificados de Libertad y Tradición y las Escrituras de Compraventa No. 0440 correspondiente la 33% del área total de Construvías de Colombia S.A.S. a favor del Alianza EL Encanto; la escritura Pública No. 0441 correspondiente al 34% del área total de Construvías a favor de Gómez Viera S.A.S.y la Escritura Pública No. 0442 correspondiente al 33% del área total de Construvías a favor de Guimatex S.A.S., cuyas especificaciones técnicas, servicios, dotaciones y demás elementos se describen en el acta de inventario y/o ficha técnica firmada por el arrendador y por el supervisor del AMBQ y resumidas son:

a) **Piso 1.** Un área privada construida de 228.50 M2, de conformidad con plano anexo al acta de inventario y/o ficha técnica firmada por el arrendador y por el supervisor del AMBQ.

b) **Piso 2.** Un área privada construida de 813.90 M2, de conformidad con plano anexo al acta de inventario y/o ficha técnica firmada por el arrendador y por el supervisor del AMBQ.

CLÁUSULA CUARTA. DESTINACIÓN: Los inmuebles objeto del contrato serán destinado para el funcionamiento de las oficinas y atención al público del Área Metropolitana de Barranquilla.

CLAUSULA QUINTA. VALOR Y FORMA DE PAGO:

1. **VALOR**

El valor del presente contrato se fija en la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS ($750.289.200) IVA INCLUIDO** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, los cuales son respaldados el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 328, expedido por el Subdirector Financiero del AMBQ.

2. **FORMA DE PAGO**

A título de canon de arrendamiento, el AMBQ pagará el valor del contrato de la siguiente manera:

a) Un primer pago con fecha de corte 30 de marzo de 2025 por la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS ($39.488.910)** correspondientes al período comprendido entre la fecha de inicio del contrato hasta el 30 de marzo del año en curso.
b) Un valor fijo mensual por la suma de **SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS ($78.977.810)** que corresponde al canon de arrendamiento de cada uno de los meses comprendidos entre el mes abril y diciembre de 2025, que se pagarán por anticipado, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

Los pagos a los cuales hace referencia la presente cláusula se efectuarán previo recibo a satisfacción suscrito por el supervisor del contrato, así como del comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda.

Para cada uno de los pagos se requiere la presentación del certificado de recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato y la acreditación que se encuentra al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social y aportes parafiscales o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda.

CLAUSULA SEXTA. DECLARACIONES DEL ARRENDADOR

EL ARRENDADOR hace las siguientes declaraciones:

1. Conoce y acepta los documentos y estudios previos relacionados con el contrato
2. Que tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los documentos del proceso de contratación y recibió del **AMBQ** respuesta oportuna a cada una de sus solicitudes
3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato.
4. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales y del sistema de seguridad social integral.
5. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.
6. **EL ARRENDADOR** al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad.

CLAUSULA SEPTIMA. VIGENCIA DEL CONTRATO. El plazo de ejecución del contrato será que transcurra entre el inicio del contrato y el 31 de diciembre de 2025.

CLÁUSULA OCTAVA – OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR.

EL ARRENDADOR se obliga a:

1. Encontrarse al día en el pago de los aportes parafiscales durante la ejecución del contrato.
2. Cumplir de buena fe el objeto contratado.
3. Librar al AMBQ de toda perturbación en el uso y goce de los inmuebles, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, garantizando al AMBQ el uso, goce y disfrute de los inmuebles para el uso establecido en el presente contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso del mismo.
4. Entregar los inmuebles con los servicios públicos, e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Otorgarle al AMBQ un plazo de dos (2) meses para desocupar los inmuebles una vez terminado el presente contrato.
6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
7. Efectuar el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre los inmuebles.
8. Entregar los inmuebles con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día
9. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral.
10. El arrendador garantiza el arrendamiento hasta la finalidad del plazo de ejecución, para lo cual se compromete, en caso de vender o enajenar los inmuebles durante la ejecución del contrato, a informar con cuarenta y cinco (45) días de antelación al AMBQ sobre el proyecto de venta.
11. En el caso en que sea necesario realizar las reparaciones que de acuerdo a la ley corran por cuenta del ARRENDADOR; EL AMB 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.
12. EL ARRENDADOR deberá autoriza al AMBQ, a realizar las adecuaciones necesarias para el cumplimiento del fin objeto de este contrato, siempre y cuando éstas sean comunicadas al ARRENDADOR y no atenten contra la estructura de los inmuebles, sin tal autorización no serán procedentes las adecuaciones respectivas.
13. Realizar al inmueble las reparaciones necesarias, de acuerdo con lo señalado por los artículos 2028 al 2030 del Código Civil, al igual que las reparaciones de los deterioros que provengan de fuerza mayor o caso fortuito.
14. Encontrarse al día en el pago de los aportes parafiscales durante la ejecución del contrato. Cumplir de buena fe el objeto contratado.
15. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
16. Entregar en buen estado el inmueble y con la capacidad de espacio requerida, con inventario y servicios públicos domiciliarios al día en sus pagos a la fecha de suscripción del contrato seguridad y sanidad y poner a su disposición los bienes o usos conexos y los adicionales o dotaciones convenidas, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
17. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta
18. Mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados.
19. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta, cumpliendo con las especificaciones determinadas, suministrando en arriendo el área total requerida.
20. Cumplir de buena Fe el objeto del contrato.
21. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta, en la ley y en el contrato.

Las demás obligaciones previstas o derivadas de este Contrato, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de Contratos.

OBLIGACIONES DEL AMBQ

1) Obrar de buena fe en el desarrollo del Contrato.
2) Cancelar el valor del contrato en la forma y términos establecidos en este.
3) EL AMBQ responderá por las pérdidas y daños de los bienes e insumos que se vean afectados o dañados por la omisión en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato.
4) Permitir el desarrollo y ejecución del contrato por parte del CONTRATISTA.
5) Asumir los riesgos que le correspondan, de conformidad con lo establecido en el cuadro de asignación de riesgos contenido de acuerdo con las reglas del Proceso de Contratación.
6) Exigir al CONTRATISTA, la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato;
7) Adelantar las gestiones y acciones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiese lugar;
8) Ejercer la supervisión en la ejecución de las obligaciones del CONTRATISTA, en los términos del artículo 83 de la Ley 1474 de 2011;
9) Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza

CLÁUSULA NOVENA– OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO se obliga a:

1. Conservar los inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Efectuar el mantenimiento y las reparaciones locativas que le correspondan de conformidad con la Ley y el contrato.
3. Permitir en cualquier tiempo las visitas del **ARRENDADOR** o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación de los inmuebles u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del **ARRENDATARIO**.
4. Exigir al **ARRENDADOR** la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
5. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente **EL ARRENDADOR**.
6. Restituir los inmuebles, mobiliarios o dotaciones descritos en los anexos y el acta de entrega y según registro fotográfico al **ARRENDADOR** a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fueron entregados salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

CLAUSULA DECIMA. ENTREGA. EL ARRENDADOR hará entrega de los inmuebles en la fecha de suscripción del presente contrato mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien recibido.

La entrega de los inmuebles por parte del **AMBQ** 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.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA. SERVICIOS PUBLICOS. El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes a los inmuebles que se entregan a título de arriendo, desde el momento de entrega de los inmuebles serán de cargo del **AMBQ**.

Asimismo, **EL AMBQ** se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad imponga por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al **ARRENDATARIO**.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. REPARACIONES Y MEJORAS. EL ARRENDADOR tendrá a su cargo las reparaciones necesarias de los inmuebles de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil.

Dadas las características del contrato, **EL AMBQ** queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del **ARRENDADOR.**

CLAUSULA DECIMA TERCERA. PENAL. En caso de declaratoria de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente contrato, **EL ARRENDADOR** debe pagar al **AMBQ** a título de indemnización, una suma equivalente al veinte por ciento de un mes de arrendamiento.

El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen en adición al citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que **EL AMBQ** adeude al **ARRENDADOR** con ocasión de la ejecución del presente contrato.

CLAUSULA DECIMA CUARTA. GARANTIAS. De conformidad con el Decreto 1082 de 2015 y el estudio previo, para la celebración del presente contrato, no se exige la expedición de garantías.

CLAUSULA DECIMA QUINTA. INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR. AUSENCIA DE VÍNCULO LABORAL: Este contrato no da derecho al **ARRENDADOR** de exigir el pago de prestaciones sociales, por no existir entre **EL AMB y EL ARRENDADOR** vínculo laboral alguno. Para los efectos de este contrato, **EL ARRENDADOR** es una persona independiente, de manera que no estará subordinada al **AMBQ**. Por consiguiente, sin perjuicio de lo establecido en el mismo, todos los derechos y obligaciones que las partes asuman para el cumplimiento de sus aportes y obligaciones contractuales, constituyen compromisos que afectan y vinculan única y exclusivamente a la parte correspondiente y con motivo de la suscripción de este documento, ninguna de las partes podrá comprometer, asumir o representar frente a terceros a la otra parte, para la adquisición de obligaciones o compromisos, ni para la celebración de contratos o negocios jurídicos de cualquier naturaleza, diferentes al arrendamiento objeto de este contrato. En consecuencia, cada parte es la única responsable y se compromete individualmente en los contratos, actos y negocios que celebre o adquiera para el aporte de lo que le corresponde, así como para la ejecución de este contrato.

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.

PARÁGRAFO: el arrendador deja expresa constancia de que cumple con todas las obligaciones del Sistema de Seguridad Social Integral e igualmente que no se encuentra inhabilitado o en alguna causal de incompatibilidad dispuesta en el ordenamiento jurídico que le impida suscribir y ejecutar el presente contrato.

CLAUSULA DECIMA SEXTA. CESION. Queda prohibido al **ARRENDADOR** ceder parcial o totalmente la ejecución del presente contrato a un tercero, salvo previa autorización expresa y escrita del **ARRENDATARIO**.

Si **EL ARRENDADOR** es objeto de fusión, escisión o cambio de control, **EL AMB** está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el arrendador se obliga a informar oportunamente de la misma y solicitar su consentimiento. En caso de que la operación ponga en riesgo el cumplimiento del Contrato, **EL AMBQ** exigirá al **ARRENDADOR**, sus socios o accionistas una garantía. Si **EL ARRENDADOR**, sus socios o accionistas no entregan esta garantía, el **AMBQ** puede válidamente oponerse ante la autoridad correspondiente a la operación, fusión o escisión empresarial o cambio de control.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. PERFECCIONAMIENTO Y CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE EJECUCIÓN: El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requerirá de la existencia de la disponibilidad y el Registro presupuestal correspondiente, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 41 de la ley 80 de 1993. 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.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. 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** se obliga a presentar al **AMBQ** 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 DECIMA NOVENA. INDEMNIDAD: EL ARRENDADOR será el único responsable civil y penalmente por los daños o perjuicios que cause al **AMBQ** o a terceras personas: por el incumplimiento de sus obligaciones o por hechos u omisiones que le fueren imputables a título de dolo y estas se encuentren enmarcadas en las labores que se describen en este contrato y en los documentos que hacen parte del mismo. En razón a lo anterior **EL ARRENDADOR** está obligado a mantener indemne por cualquier concepto al AMB, por todo tipo de reclamación, demanda o litigio que surjan como consecuencia directa o indirecta de hechos originados en la ejecución del presente contrato, de tal forma que **EL ARRENDADOR** será el único responsable de atender dichas situaciones, debiendo soportar técnica, jurídica y económicamente la correspondiente respuesta, contestación de demanda, arreglo directo, conciliación o proceso que se surta si fuere el caso. La obligación de mantener indemne al AMB durante todo el tiempo en que **EL ARRENDADOR** pueda ser requerido, demandado o reclamado. En todo caso, el **AMBQ** podrá llamar en garantía al **ARRENDADOR** o denunciar el pleito en los términos del Código General del Proceso, en caso de presentarse cualquier acción, reclamación o demanda de cualquier naturaleza, relacionada con lo indicado en el párrafo anterior. Por lo tanto, **EL ARRENDADOR** deberá asumir en forma exclusiva todos los gastos, honorarios de abogados, viáticos, costos, gastos y expensas de cualquier naturaleza y en general, coordinar y ejercer una defensa adecuada, aún frente a juicios, reclamaciones o quejas de cualquier índole.

EL ARRENDADOR mantendrá indemne al **AMBQ** 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 VIGESIMA. 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, salvo que el evento de fuerza mayor o caso fortuito haya ocurrido estando en mora la parte que invoca el evento de caso fortuito o la fuerza mayor. 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.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. LIQUIDACIÓN: El presente Contrato será liquidado si así lo acuerdan las partes previamente, 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 AMBQ**, en los términos establecidos en ley

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. SOLUCION DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre **EL ARRENDADOR** y el **AMBQ** con ocasión de 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 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

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO. Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo físico o electrónico a las personas y a las direcciones indicadas a continuación:

ARRENDADOR: CORREO ELECTRÓNICO: centrocomercialflorida@hotmail.com. Teléfonos: 3017453417. Dirección: Calle 34 No. 43 119 Of.312
ARRENDATARIO: CORREO ELECTRÓNICO: secgeneral@ambq.gov.co. Carrera 46 No. 82 -209 Pisos 1 y 4

DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales, el domicilio contractual será la ciudad de Barranquilla.

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA. GASTOS: Todos los gastos que se generen por la celebración, ejecución, modificación, interpretación, terminación y liquidación de este contrato, correrán por cuenta exclusiva del **ARRENDADOR**, salvo los consagrados en la Cláusula de Obligaciones del AMBQ.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA. SUPERVISIÓN. La vigilancia del desarrollo del contrato estará a cargo de **EL AMBQ** a través del Jefe Administrativo o quien haga sus veces. Por su conducto se tramitarán todas las cuestiones relativas al desarrollo del presente contrato. Dentro de sus atribuciones se encuentran las siguientes: **a)** Exigir el cumplimiento del contrato y de sus obligaciones en todas sus partes. **b)** Estudiar y recomendar los posibles cambios sustanciales que se consideren necesarios y presentarlos a consideración del Director del **AMBQ** para su aprobación. **c)** Proponer cualquier prórroga al plazo de la entrega antes de la fecha de vencimiento del contrato y someterla a la aprobación del Director o del Delegado para la Contratación del **AMBQ. d)** Abstenerse de proyectar adiciones para la aprobación del Director o del Delegado para la Contratación, sin el debido respaldo presupuestal. **e)** Elaborar las actas de conciliación, final y de liquidación de este contrato, ejerciendo un control contable, presupuestal, para efectos del pago, así como enviar copias de las mismas a las Oficinas de Contabilidad y Presupuesto para efectos contables y el original de éstas a la Secretaría General para su archivo en el expediente del contrato. **f)** Todas las demás atribuciones que en este contrato y por parte del Delegado para la Contratación del **AMBQ** se contemplen como potestativas del supervisor. **PARAGRAFO**. Las recomendaciones hechas por el supervisor y todas las actas y convenios deberán constar por escrito.

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN El presente contrato requiere para su perfeccionamiento y ejecución de la firma de las partes y el registro presupuestal correspondiente.

CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL. EL AMB se obliga a reservar con destino a este contrato la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS ($750.289.200) IVA INCLUIDO** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, los cuales son respaldados el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 328 expedido por el Subdirector Financiero del AMBQ, que se anexa y hace parte integral de este documento, siendo entendido que la entrega de las sumas de dinero que **EL AMBQ** se compromete a pagar a **EL ARRENDADOR** en razón de este contrato, quedan subordinadas o sujetas a las apropiaciones presupuestales que para tal fin se hagan de las mismas y al registro presupuestal.

CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA. CONFIDENCIALIDAD. En caso de que exista información sujeta a alguna reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial.

CLAUSULA VIGESIMA NOVENA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: El ARRENDADOR manifiesta no estar incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades señaladas en el artículo 8º de la Ley 80 de 1.993, pero en todo caso, si en el transcurso de la ejecución del contrato sobreviniere alguna de ellas, cederá este contrato previa autorización escrita de la Dirección del **AMB** o en su defecto, deberá renunciar a su ejecución.

CLÁUSULA TRIGESIMA: TERMINACIÓN POR MUTUO ACUERDO: El presente contrato podrá darse por terminado de mutuo acuerdo, o en forma unilateral por parte del AMB por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato por parte del **ARRENDADOR**.

CLAUSULA TRIGESIMA PRIMERA. PAGO DE IMPUESTOS Y SEGURIDAD SOCIAL: El ARRENDADOR se compromete a cancelar de acuerdo con las normas que rigen la materia los impuestos correspondientes.

CLÁUSULA TRIGESIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE: Son aplicables a este contrato lo regulado por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, en especial el Decreto 1082 de 2015, así como la legislación civil y comercial vigente que resulte aplicable

CLAUSULA TRIGESIMA TERCERA. CLÁUSULAS EXCEPCIONALES. INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERAL. El presente contrato es regido por las cláusulas de interpretación y modificación unilateral en los términos establecidos en el Estatuto Contractual o Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007 en lo que resultare pertinente.

CLAUSULA TRIGESIMA CUARTA.**ANEXOS DEL CONTRATO**: Constituyen parte integral del presente Contrato, los siguientes documentos: a) Oferta presentada por **EL ARRENDADOR** en las partes aceptadas por el AMB. 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 AMB.

CLAUSULA TRIGESIMA QUINTA. INSPECCIÓN: El arrendatario permitirá la visita de los arrendadores o sus representantes que tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación de los inmuebles u otras circunstancias que sean de su interés para lo cual programará estas visitas con el supervisor del contrato.

CLAUSULA TRIGESIMA SEXTA. **LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL**: Las actividades previstas en el presente contrato, se desarrollarán en la ciudad de Barranquilla.

ARRENDADOR: CORREO ELECTRÓNICO: centrocomercialflorida@hotmail.com. Teléfonos: 3017453417.
ARRENDATARIO: CORREO ELECTRÓNICO: secgeneral@ambq.gov.co. Carrera 46 No. 82 -209 Pisos 1 y 4

Suscrito en el Distrito de Barranquilla