INPEC

CONTRATO No. RNORTE-001-26

ARRENDADOR: ZONERGY S.A.S. E.S.P.

NIT: 901.520.106-1

OBJETO: CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC

VALOR: CUATROCIENTOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE ($400.195.353.oo)

Entre los suscritos a saber: **ALEXANDER ALBERTO RONCALLO MIRANDA**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 7642169 expedida en el municipio de Tenerife (Magdalena), quien obra en su calidad de Director Regional Norte (e) del INPEC, según Resolución No. 011246 del 19 de diciembre de 2025, debidamente facultado por el literal c, numeral 3, del artículo 11 de la Ley 80 de 1993, delegado para contratación y ordenación del gasto mediante Resolución No. 002827 del 30 de marzo de 2023 de la Dirección General del INPEC, actuando en nombre y Representación del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC Regional Norte, identificado tributariamente con el Nit. **802.008.282-6**, que para los efectos del presente contrato se denominará **INPEC Regional Norte,** y la Señora **MARY OLGA CASTRO BLANCO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 64.524.815 de San Onofre (Sucre), obrando en nombre y representación legal suplente de la empresa **ZONERGY S.A.S. E.S.P.**, con NIT. 901.520.106-1 y domicilio principal en la ciudad de Bogotá en la Calle 116 No. 15B – 26, Oficina 601, y quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la **Calle 74 No. 56- 36 piso 9, edificio INVERFÍN oficinas 901-902-903 y 904, en la ciudad de Barranquilla**, que se regirá teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES

Que mediante Resolución 002827 del 30 de marzo de 2023 "Por la cual se delegan unas funciones en materia contractual y materia de ordenación del gasto y pago", establece en el Artículo Tercero *"Delegación y desconcentración para ordenar el gasto y celebrar CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES"*, Numeral 3. Delegar y desconcentrar en los Directores Regionales la ordenación del gasto, celebración, modificación, interpretación, terminación y liquidación de los contratos, cuya cuantía sea igual o inferior a Dos mil Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (2000 SMLMV).

Que el Decreto 1082 de 2015, del artículo número 2.2.1.2.1.4.1, establece el contenido de la justificación de la contratación directa, así: "(...) La entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa el cual debe contener: 1. La causal que invoca para contratar directamente. 2. El objeto del contrato. 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al

contratista. 4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.
Que es necesario invocar la causal para contratar directamente, acorde con la Ley 1150 de 2007 en el artículo 2, numeral 4, literal i), la cual sería: "(...)4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles (...)." Resaltado fuera de texto.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, establece: "(...) Arrendamiento de bienes inmuebles. Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir siguientes reglas: Verificar condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad requiere el inmueble. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema compra y contratación pública. (...)".

Que mediante Resolución 000002 del 02 de enero de 2026 se asignaron recursos, a través del Rubro A-02-02-02-007-002 - SERVICIOS INMOBILIARIOS; FUENTE: NACION RECURSO 10, con el fin de contratar el arrendamiento de inmuebles para el funcionamiento de la Sede Regional Norte del INPEC.

Que mediante oficio 2026IE0002986 de fecha 07 de enero de 2026 el Señor JAVIER DE LA HOZ DE ÁVILA, Responsable del área de Gestión Humana de la Regional Norte plantea la necesidad de "CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC", teniendo en cuenta los recursos disponibles mediante la asignación presupuestal para la presente vigencia.

Que mediante oficio 2026IE0003019 del 07 de enero de 2026, la Profesional Universitaria adscrita al Área de Gestión Corporativa de la Regional Norte del INPEC, Contadora LUCENITH VILLEGAS URIBE, emitió Concepto Financiero para "CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC", indicando el respectivo rubro presupuestal y Resolución por medio de la cual se asignan recursos para amparar presupuestalmente dicha contratación.

Que mediante oficio 2026IE0003057 del 07 de enero de 2026, la Profesional Universitaria adscrita al Área Jurídica de la Regional Norte del INPEC KELLY ELENA BARRAZA RESTREPO, emitió concepto para "CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC", bajo la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo establecido en el literal i numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Que fueron elaborados los estudios, documentos previos y el análisis del sector por el Responsable de Gestión Humana de la Regional Norte, en donde aparecen las condiciones comparativas para evaluar las cotizaciones u ofertas que satisfacen las necesidades del INPEC Regional Norte, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema compra y contratación pública, requeridos en el Decreto 1082 señaladas anteriormente.

Que la empresa ZONERGY S.A.S. E.S.P., presentó una oferta favorable con un canon mensual de $37.169.847.oo, incluido IVA y Gastos de administración que demanda la propiedad, por lo tanto, se concluye que el inmueble ubicado en Calle 74 No. 56 – 36 Piso 9º, oficinas 901, 902, 903 y 904, del Edificio INVERFIN, en la ciudad de Barranquilla, según cotización presentada por la firma ZONERGY S.A.S. E.S.P., garantiza las exigencias técnicas exigidas por EL INPEC REGIONAL NORTE y las consagradas en la Resolución 2400 de 1979 del Ministerio de trabajo, *"por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo"*; además, es la oferta más económica, lo cual también se ve reflejado en el valor del metro cuadrado, incluyendo las condiciones técnicas exigidas, con respecto a las cotizaciones realizadas en internet; la firma ZONERGY S.A.S. E.S.P., cotizó el valor del metro cuadrado, incluyendo administración en $ 67.496 mientras que en la consulta No. 1 realizada por internet, cuyo valor de canon mensual incluyendo administración es de $40.246.050, se evidencia el metro cuadrado, incluyendo administración por valor de $60.248 (No incluye mobiliario, ni red lógica de datos); en la consulta No. 2 con valor de canon mensual de $37.768.730, incluyendo administración, el metro cuadrado es por valor de $81.573, lo cual elevaría el costo destinado al arrendamiento para la vigencia 2026, sin incluir mobiliarios y redes. Adicionalmente la firma ZONERGY S.A.S. E.S.P., ofrece todos los requerimientos adicionales solicitados por el INPEC Regional Norte que las demás empresas no, tales como: mobiliario de oficina, aires acondicionados, redes de voz y datos, cámaras dentro de la oficina en las cantidades ofertadas, cocineta privada con nevera y pantry para la ingesta de alimentos por parte de los funcionarios de la entidad, entre otros.

Que con fundamento en el numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, el INPEC Regional Norte profirió la Resolución de Justificación de la Contratación Directa No.0010 de fecha 08 de enero de 2026.

Que en consecuencia, se procederá a la celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de un inmueble ubicado en la **Calle 74 No. 56- 36 piso 9, edificio INVERFIN oficinas 901-902-903 y 904, en la ciudad de Barranquilla** mediante contratación directa entre: Dirección Regional Norte del INPEC y la empresa ZONERGY S.A.S. E.S.P., NIT. No. 901.520.106-1, representada legalmente por la señora MARY OLGA CASTRO BLANCO, identificada con la cédula No. 64.524.815 expedida en San Onofre (Sucre).

Que el Contrato se regirá por las disposiciones de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015 y las disposiciones Civiles y comerciales que le sean aplicables y por las siguientes:

CLÁUSULAS

INPEC

"CONTRATO No. RNORTE-001-26 –ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN CALLE 74 No. 56- 36 PISO 9, EDIFICIO INVERFIN, OFICINAS: 901-902-903 Y 904, ENTRE EL INPEC REGIONAL NORTE Y ZONERGY S.A.S. E.S.P."

PRIMERA. OBJETO: CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC.

SEGUNDA. LUGAR, UBICACIÓN, DESCRIPCIÓN: El inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Barranquilla, en la siguiente dirección: **Calle 74 No. 56- 36 piso 9 del edificio INVERFIN oficinas 901-902-903 y 904,** los linderos del inmueble se encuentran descritos en la copia de la escritura pública **No. 0818** de la Notaría QUINTA 5ª del círculo de Barranquilla, de fecha 21 de marzo 2017 y copia de la escritura pública **No. 3561** de la Notaría QUINTA 5ª del círculo de Barranquilla de fecha 21 de noviembre 2016, que hace parte integral del presente contrato, además cumple con las especificaciones técnicas solicitadas por la entidad.
El inmueble se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria 040-451160 (oficina 901) - 040-451162 (oficina 902) - 040-451163 (oficina 903), 040-451164 (oficina 904) y sus medidas son las siguientes:

- Oficina 901: Con área de 234.74 m2 primer piso y con área de 41.20 m2 segundo piso (altillo).
- Oficina 902: Con área de 64.18m2.
- Oficina 903: Con área de 63.52 m2.
- Oficina 904: Con área de 147.05 m2

A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

TERCERA. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: El arrendador se compromete a cumplir con los siguientes requerimientos técnicos ofrecidos, los cuales satisfacen los planteados por el INPEC Regional Norte en los documentos del proceso:

1.0 Oficina ubicada en la ciudad de Barranquilla, en pleno corazón financiero de la ciudad, en una zona de amplia fluidez vehicular, de fácil acceso al servicio público de transporte, a pocos metros caminando de las principales entidades financieras y comerciales de la ciudad tales como Bancolombia, Davivienda, Banco de Occidente, entre otras. A pocos metros de la Notaria 9ª entre otras entidades comerciales. En este inmueble funciona la actual sede del INPEC.

El terreno donde está ubicado el edificio, no tiene riesgo de humedad subterránea o problemas de inundación y es una edificación estable. El edificio está ubicado lejos de la zona industrial de la ciudad y no es una zona de objetivos bélicos o posibles atentados.

1.1. Las oficinas 901, 902, 903, 904 y altillo y corredor ubicadas en la Calle 74 No. 56-36 piso 9 del edificio INVERFIN. El predio consta de 550,69 metros cuadrados localizados en un mismo piso, con una hermosa vista panorámica de la ciudad, incluye los siguientes servicios de la copropiedad: Servicio de aseo comunal, Recepción Edificio, vigilancia 24x7 y seguridad con circuito cerrado de televisión disponible en las áreas comunes.

El área está integrada en un solo espacio, en un mismo piso, conformado de la siguiente manera: oficina 901, 902, 903, 904, Altillo y corredor área común de uso privado, con las siguientes medidas:

OFICINA	AREA
901	234,74
901 ALTILLO	41,2
902	64,18
903	63,52
904	147,05
TOTAL	**550,69**

En esta área caben de forma confortable sesenta (60) puestos de trabajo.

La oficina cuenta con un área independiente de 41,2 mts² en el segundo Piso (Altillo), la cual tiene una hermosa vista panorámica de la ciudad, que quedará disponible para el uso que la Dirección decida darle.

La oficina cuenta con Sistema CCTV compuesto por ocho (08) cámaras dentro de la oficina.

1.2 La oficina cuenta con iluminación natural y artificial, con vidrios de seguridad y cortinas anti solares conforme al requerimiento de la solicitud.
1.3 La oficina cuenta con seis (6) aires acondicionados centrales y dos (2) mini Split para garantizar el ambiente laboral óptimo, cuyo mantenimiento para garantizar su funcionamiento se realizará con personal idóneo y especializado a cargo del arrendador.
1.4 La oficina incluye dotación de puntos eléctricos y de Iluminación para 60 puestos de trabajo.
1.5 La oficina cuenta con dotación de punto de voz, datos y corriente regulada doble de color naranja para los 60 puestos de trabajo; incluye (3) por cada puesto de trabajo (uno de voz, uno de datos y uno de corriente reguladas doble color naranja). Los cuales cuentan con todas las especificaciones técnicas requeridas por la Regional Norte del INPEC.
1.6 La oficina cuenta con sesenta (60) puestos de trabajo, consistente en un escritorio tipo mínimo de 1,40 X 0,60. Incluye archivador de 3 gavetas, los escritorios pueden ser dobles o sencillos o cara a cara con separador (PANTALLA FRONTAL EN VIDRIO CON DILATADORES Y DUCTO), y canal multitoma, para racionalizar y manejar mejor el espacio. Todos los puestos de trabajo poseen una silla ejecutiva con las normas de ergonomía.

1.7 La oficina cuenta con un escritorio gerencial en L de dimensiones mínimas de 1.80 x0,60y 0,90x0,60 con 3 gavetas, con dos sillas interlocutorias y silla giratoria para la dirección regional. Además, la Dirección Regional con una mesa redonda con cuatro sillas interlocutorias para reuniones pequeñas y un sofá.
1.8. La oficina cuenta con una sala de juntas con superficie en acabado de formica unicolor de dimensiones 2.40x1,20 con espesor de 25 mm, con regleta y vertebra plástica para la ubicación y subida del cableado. La sala de juntas quedará contigua a la oficina del director. Esta sala de juntas está dotada de ocho sillas, de las cuales siete (7) son ejecutivas y una (1) presidencial. y cuenta con una vista panorámica sin igual de la ciudad.
1.9 La oficina cuenta con una elegante recepción con dos superficies en L, con las siguientes dimensiones 1,50x0,60 y 120x0,60 con espesor de 25mm, archivador de 3 gavetas, acabado superficie en formica, incluye dos sillas giratorias y 1 sofá de espera de 2 puestos. Con puerta de vidrio para el acceso.
1.10 La oficina cuenta con cuatro (4) archivadores horizontales para almacenamiento, con niveladores, doble riel existente en cada gaveta (FRENTE 89, FONDO 46 Y ALTO 99 cms como mínimo), según las especificaciones requeridas por el INPEC Regional Norte.
1.11 La oficina cuenta con 13 Gabinetes metálicos colgantes de Pared con su respectiva puerta y llaves medidas de 0,60 x 0,40 m.
1.12 La oficina cuenta con sesenta (60) sillas giratorias y ergonómicas para escritorio.
1.13 La oficina cuenta con cuarenta y ocho (48) sillas metálicas en paño - recibidoras para los puestos de trabajo.
1.14 La oficina cuenta con Cocineta, debidamente dotada con su Gabinete, y lavaplatos, tomas eléctricos y mueble para la instalación de cafetera, Hornos microondas, mesa pantry para cuatro personas y una mesa adicional sobre pared para cuatro puestos adicionales
1.15 La oficina cuenta con Nueve (9) parqueaderos privados disponibles para los funcionarios de la entidad.
1.16 La oficina cuenta con fácil área de acceso a través de dos ascensores, cuenta con escalera de emergencia y está ubicada en el piso 9 de la propiedad horizontal.
1.17 La oficina cuenta con cuatro (4) sanitarios para hombres y cuatro (4) para mujeres.
1.18 La copropiedad cuenta con sistema de manejo de residuos conforme a las normas técnicas y cargo de la Copropiedad y prestado por la compañía especializada INDUASEO.
1.19 Los gastos de administración establecidos por la copropiedad para el año 2026, estarán incluidos en el valor total de canon de arrendamiento.
1.20 Los servicios públicos a cargo del INPEC son la factura de AIR-E o el comercializador que elijan correspondiente al servicio de energía eléctrica y demás cargos, la factura de la Triple A correspondiente a los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo y demás cargos, la factura de telecomunicaciones por concepto de telefonía, internet, televisión y demás cargos según las necesidades del arrendatario. Es decir, no hay ningún servicio público a cargo del Arrendador.
1.21 La oficina cuenta con cuarto especial para la disposición de los equipos de Voz y Datos: RAP, UPS del sistema y demás necesarios para el funcionamiento.
1.22 La oficina cuenta con dotación de muebles de alta gama, cableado de red y puntos eléctricos, todo en perfecto estado.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS REDES:

Listado elementos para la red Lógica en puestos de trabajo		
Elemento	**Especificaciones**	**Cantidad**
puntos de datos (Certificados)	Cable UTP Cat. 6 100% Cobre	65
puntos de voz (Certificados)	Cable UTP Cat. 6 100% Cobre	65
Puntos de corriente Regulada	Cables Calibre 10-12 según el caso y la norma	65
Gabinete Rack	Piso 40 Ru	1
Gabinete Rack	Pared 6 Ru 0,37 Alto x 0,60 x 0,60	1
Multitoma C.	Rackeable vertical, mínimo 4 tomas dobles	1
Multitoma C.	Rackeable vertical, dos tomas dobles	1
Swicth	Mínimo 24 Puertos, Base 100-1000	5
Patch Panel	48 Puertos Categoría 6	1
Patch Panel	48 Puertos Categoría 6	1
Patch Panel	16 Puertos Categoría 6	1
Patch Panel	24 Puertos Categoría 6	1
Patch Cord	Color azul Cat. 6, 0,5 Mt	20
Patch Cord	Color azul Cat. 6, 1 Mt	42
Canaleta	100x45 Accesorios para distribución cableado de voz, datos, corriente regulada y normal	
Bandeja eléctrica de 30 cm de alimentación rack		1
Cableado UTP	Categoría 6 100 % Cobre, necesario para funcionamiento de la red	
Toma Corriente Normal	Color Blanco	65
Tablero independiente regulado trifásico		1
Tablero alimentador Transferencia UPS		1
UPS	30 KVA	1
Organizadores de cables	organizador horizontal	9
Jacks	RJ 45 Categoría 6	65
Faceplate	Dobles	30

QUINTA: OBLIGACIONES A) DEL ARRENDADOR: Para el cumplimiento del objeto contractual, el contratista se obliga para con el INPEC, además de las obligaciones contempladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, y sus Decretos reglamentarios a:

a. Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad, por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno entre EL ARRENDADOR y el INPEC Regional Norte.

b. Atender los requerimientos, instrucciones y/o recomendaciones que durante el desarrollo del Contrato le imparta el INPEC Regional Norte a través del supervisor del mismo, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones.
c. Asumir el pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones de carácter laboral del personal que contrate para la ejecución del contrato, lo mismo que el pago de honorarios, los impuestos, gravámenes, aportes y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas y demás erogaciones necesarias para la ejecución del contrato. Es entendido que todos estos gastos han sido estimados por **EL ARRENDADOR** e incluidos en el precio de su oferta.
d. Presentar la factura o cuenta de cobro de conformidad con la forma de pago estipulada en el contrato.
e. Reportar en forma inmediata, cualquier novedad o anomalía al encargado de la supervisión del contrato.
f. Garantizar la disponibilidad de los espacios, y herramientas técnicas y tecnológicas que se requieran para el funcionamiento de las oficinas administrativas, conforme con las especificaciones técnicas suministradas. por la entidad contratante.
g. Mantener en el inmueble los bienes y servicios ofrecidos en buen estado para el fin convenido en el contrato y facilitar el uso, goce y disfrute legítimo del inmueble al INPEC Regional Norte, debiéndose sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato.
h. Garantizar al INPEC Regional Norte el goce ininterrumpido del número de parqueaderos ofrecidos.
i. Mantener indemne al INPEC Regional Norte de cualquier reclamación proveniente de terceros que tengan como causa las actuaciones del arrendador en el desarrollo del contrato.
j. Otorgar al INPEC Regional Norte un plazo de 10 días para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato o para la legalización del nuevo contrato en el caso que se suscriba. Los días que transcurran para la entrega del inmueble en caso de desocupar o para legalización del nuevo contrato no tendrán ningún costo para el INPEC Regional Norte.
k. Garantizar que la dotación de muebles, enseres, equipos y el cableado para los equipos de cómputos este en óptimas condiciones de funcionamiento durante el termino de ejecución del contrato.
l. Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que correspondan al deterioro natural por el uso; así mismo, realizar el mantenimiento y reparación de los bienes muebles, enseres, equipos y el cableado para los equipos de cómputos que garanticen el desarrollo normal del contrato, salvo aquellos daños ocasionados por culpa del INPEC Regional Norte.
m. Realizar inventario de los elementos entregados a la entidad, este inventario será realizado conjuntamente el día de la entrega del inmueble con el supervisor del contrato.
n. Entregar el inmueble al día en cuanto al pago de servicios públicos, impuestos y administración.
o. Durante la ejecución del Contrato, el ARRENDADOR deberá atender los preceptos constitucionales, legales, reglamentarios, así como las metas de la Política Ambiental de

la República de Colombia establecidas en la legislación nacional y las vigentes a la fecha de presentación de la propuesta.

p. Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio del INPEC Regional Norte.
q. Ejecutar el contrato, dentro de un contexto de Responsabilidad social, basada en una política de promoción y respeto por los Derechos Humanos.
r. Ejecutar las demás actividades que sean necesarias para lograr un total y fiel cumplimiento del objeto, el alcance y las obligaciones, aunque no estén específicamente señaladas en el presente documento, siempre y cuando las mismas correspondan a la naturaleza y objeto del Contrato.

B) DEL INPEC REGIONAL NORTE.

El INPEC Regional Norte se obliga para con EL **ARRENDADOR** a:

a) Vigilar la debida y oportuna ejecución del contrato y el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales a través del Supervisor del Contrato.
b) Expedir la certificación del recibo a satisfacción, en cumplimiento del objeto contractual pactado, cuando haya lugar a ello para efectos del pago, de conformidad con lo señalado en el contrato sobre la ejecución del mismo.
c) Realizar los trámites necesarios para procurar que el contratista reciba oportunamente el pago.
d) Analizar y responder los requerimientos que formule el contratista, dentro de los términos establecidos en el artículo 15 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, (Ley 1437 de 2011).
e) Todas las demás que permitan el cabal cumplimiento de las condiciones previstas en la invitación pública, la oferta y el contrato.

SEXTA. VALOR Y FORMA DE PAGO: El valor del presente contrato es por la suma de CUATROCIENTOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE ($400.195.353.oo.), los cuales se cancelarán de la siguiente manera: un primer pago correspondiente a 23 días del mes de enero de 2026, por valor de VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS ($28.496.883) y diez (10) pagos mensuales por valor de TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($37.169.847) incluido IVA, Retenciones y Gastos de Administración que demande la Propiedad Horizontal, el cual será cancelado mes a mes durante el plazo de ejecución del contrato. **Nota:** en el evento en que el número de días de arriendo sea menor al mes se cancelará proporcionalmente.

El proveedor debe facturar mensualmente y la factura debe contener la información necesaria para ser una factura de venta como lo disponen las normas comerciales y tributarias.

El INPEC Regional Norte efectuará pagos al **ARRENDADOR** de acuerdo al valor de los servicios recibidos, previa presentación de la factura correspondiente, a la cual debe anexar certificación de estar a paz y salvo con los pagos de aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales, a la fecha de la presentación de la misma, firmada por el representante legal o revisor fiscal y adjuntar copia de las respectivas planillas.

Para el pago, se deberá contar con la previa certificación del Supervisor del contrato, en la que conste el cumplimiento a satisfacción del objeto contractual.

La factura será cancelada por el INPEC Regional Norte dentro de los Treinta (30) días siguientes a la fecha de radicación de la misma con sus soportes, en concordancia con lo establecido en el artículo 615 y 617 del Estatuto Tributario, previa certificación del supervisor del contrato, donde conste el cumplimiento a satisfacción del objeto contractual, previa revisión de la unidad ejecutora que tiene a su cargo la recepción, verificación y aprobación en el área de Gestión Corporativa de la Regional Norte y previa disponibilidad del PAC.

EL ARRENDADOR deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al sistema de seguridad social integral, tales como: SENA, ICBF Y Cajas de compensación Familiar, si hubiere lugar a ello.

Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompaña de los documentos requeridos para pago, el término se contará desde la fecha en que se presente en debida forma o se aporte el último de los documentos.

En relación con los descuentos de Ley, se realizarán en el momento de tramitar el pago, una vez **EL ARRENDADOR** allegue la factura o documento equivalente, previo Visto Bueno del Supervisor del Contrato, la retención a practicar depende de la naturaleza del proveedor.

SÉPTIMA. DESTINACIÓN: EL INPEC Regional Norte se compromete para con el ARRENDADOR a destinar las áreas del espacio a arrendar objeto del presente contrato para el funcionamiento de algunas oficinas de la Dirección Regional Norte.

OCTAVA. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCION: El plazo de ejecución del contrato será a partir de la entrega material del inmueble con las especificaciones técnicas establecidas, previa suscripción del acta de inicio y hasta el 30 de noviembre de 2026. El lugar de ejecución será en la Calle 74 No. 56 – 36 Piso 9º Edificio INVERFIN de la ciudad de Barranquilla.

NOVENA. SUPERVISIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL CONTRATO: La supervisión del contrato estará a cargo de JAVIER DE LA HOZ DE ÁVILA Profesional Universitario de la Regional Norte – 3. El supervisor deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1474 de 2011, artículo 82 y siguientes, en cuanto al seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del objeto contractual.

DÉCIMA. ENTREGA Y DEVOLUCION DEL INMUEBLE: El Arrendador hará entrega del inmueble, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado de los bienes recibidos. La entrega del inmueble por parte del INPEC Regional Norte se realizará en un plazo de 10 días una vez terminado el presente contrato mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado de los bienes, los cuales deben ser entregados en las mismas condiciones que según

inventario declara haberlas recibido, salvo el deterioro natural causado por el transcurso del tiempo y uso legítimo del bien arrendado.

ONCEAVA. CESIÓN: EL ARRENDADOR podrá ceder total o parcialmente el presente contrato a persona natural o jurídica, nacional o extranjera con autorización previa y escrita del INPEC Regional Norte. Si el Arrendador es objeto de fusión, escisión o cambio de control, el INPEC Regional Norte está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el Arrendador se obliga a informar oportunamente al INPEC Regional Norte de la misma y solicitar su consentimiento. Si la operación pone en riesgo el cumplimiento del Contrato.

DOCEAVA. SERVICIOS PÚBLICOS: El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de entrega del inmueble será a cargo del INPEC Regional Norte. Asimismo, El INPEC Regional Norte se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendatario.

TRECEAVA. REPARACIONES Y MEJORAS: El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil y las acordadas en el presente contrato. Dadas las características del contrato, el INPEC Regional Norte queda obligado a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones al inmueble, distintas a las locativas, sin autorización del Arrendador y en caso de ser autorizadas estas no ocasionaran ninguna clase de indemnización por parte del propietario del inmueble, el Arrendatario se obliga a informar por escrito al Arrendador los daños presentados en el inmueble, muebles y demás bienes cuyas reparaciones no estén a su cargo. **PARAGRAFO PRIMERO:** Las partes contratantes manifiestan que las adecuaciones que se hagan con miras al funcionamiento objeto del contrato no tienen la calidad de mejoras.

CATORCEAVA. INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR: El Arrendador es una entidad independiente y en consecuencia, el Arrendador no es el representante, agente o mandatario del INPEC Regional Norte. La Señora **MARY OLGA CASTRO BLANCO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 64.524.815 de San Onofre (Sucre), al igual que la Empresa **ZONERGY S.A.S. E.S.P.**, no tiene facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre del INPEC Regional Norte, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo.

QUINCEAVA. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL: El INPEC Regional Norte cuenta con recursos económicos para atender el pago del presente contrato, según el Certificado de Disponibilidad el **CDP- No.226** de fecha 06 de enero de 2026, Unidad/Subunidad Ejecutora **12-08-00-300** INPEC- **Dirección Regional Norte No. 3,** POSICIÓN CATÁLOGO DE GASTOS **A-02-02-02-007-002** - SERVICIOS INMOBILIARIOS, FUENTE: NACION RECURSO 10, SITUAC. CSF, Expedido por el Responsable de Presupuesto de La Regional Norte - INPEC. Con el objeto de "CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS

AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELÉCTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC".

DIECISEISAVA. GARANTÍAS: El presente contrato se realiza mediante la modalidad de contratación Directa y al tenor de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, la exigencia de garantías no es obligatoria, por lo anterior y de acuerdo al análisis de riesgo realizado **NO SE EXIGIRÁ GARANTÍA AL ARRENDADOR.**
DIECISIETEAVA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDADOR declara bajo la gravedad del juramento no estar incurso dentro de ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad de las previstas en los artículos 80 y 9 de la Ley 80 de 1993 y artículo 18 de la ley 1150 de 2007.

DIECIOCHOAVA. REGIMEN LEGAL APLICABLE: El presente contrato se regirá por las Leyes civiles y comerciales pertinentes y por las disposiciones que conforme a su esencia y naturaleza le sean aplicables, salvo en las materias particularmente reguladas por la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015.

DIECINUEVEAVA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se dará por terminado por las causales señaladas en la Ley así: a) Por expiración del plazo estipulado en el presente contrato; b) Por mutuo acuerdo entre las partes expresado por escrito. Se dará por terminado en forma unilateral por parte del INPEC Regional Norte cuando se presente alguna de las siguientes causales: 1) Cuando esté en mal estado o calidad el espacio arrendado dentro del inmueble, ubicado en la **Calle 74 No. 56- 36 piso 9, edificio INVERFIN oficinas 901-902-903 y 904, en la ciudad de Barranquilla** o los bienes, equipos o redes suministrados por el arrendador, o su destrucción total impida hacer uso del servicio para el cual fue contratado; 2) Por la extinción del derecho del ARRENDADOR por causas independientes de su voluntad declarada por sentencia del Juez o autoridad competente; 3) Por incumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR; 4) Por fuerza mayor o caso fortuito; 5) Por decisión del ARRENDADOR, informando a el INPEC Regional Norte con una antelación no menor a tres (3) meses y en los términos del artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

VEINTAVA. ACUERDOS COMERCIALES: Al presente contrato no se le aplican las obligaciones de los ACUERDOS COMERCIALES, de acuerdo con los señalado en EL MANUAL EXPLICATIVO DE LOS CAPÍTULOS DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DE LOS ACUERDOS COMERCIALES NEGOCIADOS POR COLOMBIA PARA ENTIDADES CONTRATANTES DELMINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO Y EL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACION, que señala en el numeral 1.2.3. "Exclusiones de aplicabilidad y excepciones: Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos." Igualmente, en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación M-MACPC-01, elaborado por COLOMBIA COMPRA EFICIENTE en el Anexo 4: Lista de excepciones a la aplicación de los Acuerdos Comerciales, señala en el

No. 12 "La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos, razón por la cual el presente proceso de contratación no se encuentra cobijado por un Acuerdo Comercial".

VEINTIUNAVA. DOCUMENTOS ANEXOS DEL CONTRATO: Hacen parte integral del presente contrato los siguientes documentos: 1) Estudios previos y Análisis del Sector. 2) Certificado de Disponibilidad Presupuestal. 3) Propuesta firmada por el Arrendador. 4) Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva o por la autoridad competente. 5) Certificación Bancaria de la cuenta a nombre del **ARRENDADOR**. 6) Certificado de Libertad y tradición de los inmuebles. 7) Copia de la Escritura de adquisición de los inmuebles. 8) Certificado de pago de impuestos de los bienes inmuebles, correspondiente al último año gravable 2026. 9) Fotocopia de la Cédula del Representante Legal de la persona jurídica proponente. 10) Certificación por el representante legal sobre pago de aportes de sus empleados (artículo 50 Ley 789 de 2002 y 23 de la Ley 1150 de 2007). 11) Registro Único Tributario RUT. 12) Certificado de la Contraloría General de la República de no ser responsable fiscal ni la empresa ni su representante legal. 13) Certificado de la Procuraduría General de la Nación de no tener antecedentes Disciplinarios ni la empresa ni su representante legal. 14) Certificado de antecedentes judiciales 15) Reporte del registro nacional de medidas correctivas RNMC. 16) Actas, acuerdos, informes y documentos precontractuales. **PARAGRAFO:** En caso de alguna discrepancia o inconsistencia entre los documentos del contrato y lo estipulado en el presente clausulado, prevalecerá lo dispuesto en el presente documento.

VEINTIDOSAVA. MODIFICACIONES, ADICIONES, ACLARACIONES: Las partes convenientes declaran expresamente que el presente Contrato o cualquiera de sus cláusulas podrán ser modificadas, adicionadas, aclaradas, sin que ello implique modificación en el objeto o en la destinación de los recursos, previo acuerdo entre las partes y conforme a las formalidades legales para tal fin.

VEINTITRESAVA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las partes buscarán solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual acudiendo a los mecanismos previstos en la Ley 80 de 1993, en especial la conciliación, la amigable composición y transacción.

VEINTICUATROAVA. LIQUIDACIÓN: El presente Contrato será objeto de liquidación de común acuerdo de conformidad con lo señalado en los artículos 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto 019 de 2012 y el 11 de la Ley 1150 de 2007, dentro de los cuatro (04) meses, siguientes al vencimiento de su duración o vigencia.

VEINTICINCOAVA.PERFECCIONAMIENTO: Para todos los efectos legales, el presente contrato se entiende perfeccionado con la suscripción de las partes, de acuerdo al Inciso 1, artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

VEINTISEISAVA EJECUCIÓN: Para la ejecución del Contrato, se requiere de la existencia de la disponibilidad presupuestal correspondiente y de la expedición del respectivo Registro Presupuestal.

VEINTISIETEAVA DOMICILIO: Para todos los efectos legales del presente contrato, el domicilio en la ciudad de Barranquilla.

VEINTIOCHOAVA. DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Para todos los efectos la dirección del ARRENDADOR es la Calle 116 No. 15B – 26, Oficina 601 de la Ciudad de Bogotá D.C. y el ARRENDATARIO es la Calle74 No. 56-36 Piso 9. Edificio Inverfin, ubicado en la Ciudad de Barranquilla.

Para constancia se firma en la ciudad de Barranquilla (Atlántico), a los 08 días del mes de enero de 2026.

El ARRENDATARIO

ALEXANDER ALBERTO RONCALLO MIRANDA
CC 7642169 expedida en Tenerife (Magdalena)
Director Regional Norte (e) INPEC

EL ARRENDADOR

MARY OLGA CASTRO BLANCO
C.C. No. 64.524.815 de San Onofre (Sucre)
Representante Legal Suplente **ZONERGY S.A.S. E.S.P.**
NIT. 901.520.106-1

Revisó y Aprobó: Francisco Barreto Fandiño – Responsable Área Gestión Corporativa