CONTRATO ELECTRÓNICO No. 001 DEL 27 DE ENERO DEL 2026 ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA E INMOBILIARIA ZUCA LTD

Contrato No.	**001 DEL 27 DE ENERO DE 2026**
Proceso No.	**AR-001-2024**
Modalidad de contratación:	**CONTRATACION DIRECTA**
Objeto:	**CONTRATAR EL ARRIENDO DE LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA, PARA GARANTIZAR SU FUNCIONAMIENTO**
Entidad Contratante:	**INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA**
NIT:	**901.131.788-5**
Contratista:	**INMOBILIARIA ZUCA LTDA**
Identificación:	**NIT 891702097-1**

Entre los suscritos **JOSE DOMINGO DAVILA MORALES**, domiciliado en la ciudad de Santa Marta, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número **72.244.676** expedida en Barranquilla, en su calidad de DIRECTOR del **INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA** identificado con el NITT 901.131.788-5, debidamente facultado para suscribir contratos, mediante Decreto Distrital No. 018 del 2 de enero del 2024, quien en adelante para todos los efectos legales y contractuales del presente contrato se denominará **INDETUR,** por una parte, y por la otra **INMOBILIARIA ZUCA LTDA** identificada con el **NIT 891702097-1**, representada legalmente por **MARIA FERNANDA ZUÑIGA CHAUX**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. **36.665.628** expedida en **Santa Marta - Magdalena,** quien en adelante se denominará el (la) **CONTRATISTA**, hemos acordado celebrar el presente contrato de **ARRENDAMIENTO,** Previa las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Que el Artículo 311 de la Constitución Política de Colombia señala que a los *"Municipios como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."*
Aunado a esto, nuestra Carta Magna, en su artículo 209 preceptúa que: "*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones."*
Que mediante el Artículo 114 del Decreto Distrital 312 del 29 de diciembre del 2016 se crea el Instituto Distrital de Turismo de Santa Marta (**INDETUR),** como un ente descentralizado, con personería jurídica, autonomía jurídica y financiera, el cual inició actividades mediante acta de reunión de fecha 10 de noviembre de 2017 y se adoptan los estatutos mediante acuerdo No 001 de fecha 10 de noviembre de 2017.

Que INDETUR, puede contratar, ejecutar y liquidar todos aquellos bienes o servicios necesarios para el cumplimiento de sus fines. Así mismo, el Artículo3 de la Ley 80 de 1993, "Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines".

Que el Director del Instituto, en cumplimiento a las funciones y atribucionesestablecidas en el Numeral 4 del Artículo 15 del Acuerdo No 001 del 10 de noviembre de 2017, que señala: "Expedir actos los administrativos, celebrarcontratos, Acuerdos, convenios que se requieran y ejercer su representaciónlegal, de acuerdo con las normas vigentes".

Que en virtud de lo anterior, y en consideración de la obligación constitucional y legal que tiene EL INDETUR de satisfacer las necesidades de la población residenteen su territorio, debe determinar con claridad la misión, propósito y metas de cadauna de sus dependencias, dando cumplimiento, entre otros, al principio de eficacia;así mismo deberá optimizar el uso de los recursos físicos, documentales financieros, humanos y técnicos; y definir una organización administrativa racionalque le permita cumplir de manera adecuada las funciones y servicios a su cargo, aplicando el mencionado principio de eficiencia.

CONTRATO ELECTRÓNICO No. 001 DEL 27 DE ENERO DEL 2026 ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA E INMOBILIARIA ZUCA LTD

Que conforme el artículo 25 numeral 7 y el 12 modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011, la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de2015 modificado por el articulo 1 decreto 399 de 2021, se procede a desarrollar elestudio previo mediante el cual se justifica la necesidad de la contratación de

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA, PARA GARANTIZAR SU FUNCIONAMIENTO, considerando que la Entidad no cuenta con la estructura e instalaciones suficientes para disponer a funcionarios, contratistas y ciudadanía engeneral, por lo que se hace necesario en pro del mejoramiento de las condiciones laborales, contratar el arrendamiento de un inmueble que este en capacidad de brindar un servicio eficiente, dotado de buenas condiciones luminarias, sanitarias y de salubridad.

Que dentro de las competencias del INDETUR está la de velar por el fortalecimiento institucional de la entidad, lo cual contribuye de manera directa a una adecuada y oportuna prestación del servicio a la comunidad en general y en especial a la población que acude periódicamente a utilizar los servicios que prestaa través de sus oficinas.

Que EL INDETUR actualmente no cuenta dentro de su planta física con los espaciosnecesarios para el funcionamiento de varias oficinas que hace parte de su estructura, las cuales prestan servicios esenciales y básicos que requiere la comunidad en general. Debido a la necesidad que tiene EL INDETUR para cumplir con la prestación de servicios misionales, es necesario arrendar un inmueble en donde los funcionarios y contratista adscritos a esta entidad cumplan con las funciones y actividades de atención y cumplimiento de los deberes legales.

Que atendiendo los principios de economía, celeridad, y austeridad del gasto publico, el INDETUR, considera prudente y conducente suscribir nuevamente contrato de arrendamiento con la inmobiliaria zuca, toda vez la propuesta presentada es mas atractiva en terminos de austeridad y cumple con las necesidades actuales del INDETUR.

Que se hace necesario de manera inmediata arrendar inmuebles que cumplan con las condiciones físicas adecuadas para el funcionamiento de la oficina del InstitutoDistrital de Turismo de Santa Marta, evitando la interrupción de la prestación de los servicios de esta dependencia, así como evitar la afectación directa a lacomunidad en general.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015, establece la obligación delas entidades de señalar en un Acto Administrativo la justificación de la contratación directa, el cual para el caso de arrendamiento es requerido, por tanto, dentro de la carpeta precontractual se encuentra la misma, razón por la cual mediante resolución **No 005 del 26 de enero de 2026** se justifica la modalidad de contratación directa del presente.

Que Mediante la presente modalidad se pretende satisfacer la necesidad del servicio de**"CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA, PARA GARANTIZAR SU FUNCIONAMIENTO";** por lo que de conformidad con lo previsto en la Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal i), prevé la modalidad e selección de contratación directa, manifestando que esta solo procederá, entre otros, para el arrendamiento de bienes inmuebles. Que a su vez el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 señala: "*las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en laque la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificando las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios yobjetivos del sistema de compra y contratación pública".*

Que, para el caso particular, se requiere la suscripción de un Contrato de arrendamiento de bien inmueble a fin de satisfacer la necesidad identificada.

Que en estricta aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal por Acto Administrativo justificó la contratación bajo la modalidad de contratación directa.

CONTRATO ELECTRÓNICO No. 001 DEL 27 DE ENERO DEL 2026 ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA E INMOBILIARIA ZUCA LTD

Que el inmueble objeto del presente proceso se encuentra ubicado en la ciudad deSanta Marta, en la **calle 15 N°. 02 – 60 Piso 3 del centro de la ciudad**, identificado con Matricula Inmobiliaria **No. 080-16805**.

Por lo antes referido se efectuó un Estudio de Mercado Comercial, en el que constalas condiciones del sector, documentos que hacen parte integral de este documento.

Que motivados en todo lo anterior, se expidió Certificado de Disponibilidad Presupuestal correspondiente de la actual vigencia por valor de **SETENTA Y DOS MILLONES CINCO PESOS ($ 72.000.005) M/CTE, INCLUIDO IMPUESTOS, EMOLUMENTOS, EROGACIONES Y TRIBUTOSA QUE HAYA LUGAR,**

Que, se recibió propuesta presentada por **INMOBILIARIA ZUCA LTDA, identificada con el Nit No 891.702.097-1,** representada legalmente por **MARIA FERNANDA ZUÑIGA CHAUX**; la cual consideró viable técnica y jurídicamente, tal como consta en el certificado de idoneidad expedido por la **DIRECTOR GENERALDEL INDETUR** para satisfacer con dicho bien inmueble la necesidad que el INDETUR posee.

EL CONTRATISTA manifiesta, bajo la gravedad del juramento que no se halla incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades consagradas en los artículos 8°, 9° y 10° de la Ley 80 de 1993 y el artículo 18 de la ley 1150 de 2007.

Que el presente contrato se celebra en un todo de acuerdo con las normas que rigen la contratación pública, Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, y en especial lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015 y demás normas que reglamenten la materia.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones puede proceder a la suscripción, y perfeccionamiento de este contrato, el cual se regirá por las siguientes clausulas:

CLAUSULAS

1)Objeto delcontrato:	El contratista con plena autonomía técnica de su parte de obliga a **"CONTRATAR EL ARRIENDO DE LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA, PARA GARANTIZAR SU FUNCIONAMIENTO**".
2) Plazo de ejecución y vigencia:	• Una vez se efectúe el perfeccionamiento del contrato, se expida el Registro Presupuestal para la ejecución del contrato será de **SEIS (06) MESES**, sin exceder al 31 de diciembre de la presente vigencia, contado a partir de la firma del acta de inicio suscrita por el supervisor, para lo cual se requiere: a) Expedición del registro presupuestal correspondiente. b) Cumplimiento de todas las demás erogaciones que por concepto de tributos se puedan generar. • Se ejecutará contado a partir de la firma del acta de inicio suscrita por el supervisor.
3) Valor:	Para efectos legales, fiscales y presupuestales, el valor del contrato será por la suma de **SETENTA Y DOS MILLONES CINCO PESOS ($ 72.000.005) M/CTE,** INCLUIDO IMPUESTOS, EMOLUMENTOS, EROGACIONES Y TRIBUTOS A QUE HAYA LUGAR de la actual vigencia.
3.1) Valor Antes del Iva:	**N/A**
3.2) Modificación del plazo y el valor del contrato.	El plazo y el valor del presente contrato podrán ser modificados de común acuerdo entre las partes, decisión que será recogida en el otro sí correspondiente suscrito por las partes.
4) Forma de pago:	El valor del contrato se pagará de la siguiente manera: Una vez perfeccionado el contrato y cumplidos los requisitos para su ejecución, EL INDETUR realizará **ONCE (11) pagos iguales**, cada uno por valor de **SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($6.545.455)**, que se harán efectivos el primer día hábil de cada periodo de ejecución correspondiente. PARAGRAFO: una vez finalizado el mes, y cumplidos los trámites administrativos a que haya lugar con la presentación de la factura, certificación firmada y escrita por parte del Representante Legal, Contador Público y/o Revisor Fiscal del pago de seguridad social integral y aportes parafiscales (Acuerdo a lo previsto en el artículo 50 de la Ley 789

CONTRATO ELECTRÓNICO No. 001 DEL 27 DE ENERO DEL 2026 ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA E INMOBILIARIA ZUCA LTD

	de 2002 y la Ley828 de 2003 – sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las cajas de compensación familiar, ICBF y SENA). Nota: Plazo de pago, que, en todos los casos No podrá ser superior a (120) días deacuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia. Nota: El Instituto no se responsabilizará por la demora presentada en el pago al CONSTRATISTA, cuando ella fuere provocada por encontrarse incompleta la documentación que sirve de soporte para el trámite o no se ajuste a cualquiera delas condiciones establecidas en el contrato. El término para el pago solo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten en debida forma y adjuntando la totalidad de los documentos exigidos para tal efecto. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.
5) Imputación Presupuestal:	El valor del presente contrato se pagará con cargo al presupuesto de la actual vigencia, según **Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 003 de fecha 16 de enero de 2026**
6) Plazo, Forma y Lugar de Ejecución:	1. Una vez se efectúe el perfeccionamiento del contrato, se expida el Registro Presupuestal para la ejecución del contrato será de **ONCE (11) MESES**, contado a partir de la firma del acta de inicio suscrita por el supervisor, para lo cual se requiere: **a)** Expedición del registro presupuestal correspondiente. **b)** Cumplimiento de todas las demás erogaciones que por concepto de tributos se puedan generar. 2. Se ejecutará contado a partir de la firma del acta de inicio suscrita por el supervisor. 3. Los servicios serán presentados en el bien inmueble descrito en el alcance del objeto.
7) Obligaciones de las Partes:	
7.1) Obligaciones Generales del Contratista:	1. Entregar en arrendamiento y en buen estado el inmueble, así como las zonas anexas del mismo bien, tales como zonas de parqueadero si hay lugar entre otras,de su propiedad, ubicado en la ciudad de Santa marta, departamento del Magdalena, que serán destinadas para EL INDETUR para el funcionamiento de sus oficinas, mantener en estado óptimo y funcional para la prestación del servicio el inmueble arrendado, para que sirvan a los propósitos por los cuales son tomados en arrendamiento por EL INDETUR. De manera especial, EL ARRENDADOR efectuará todas las mejoras necesarias que demanden los inmuebles, asumiendo en su totalidad los costos que demanden dichas mejoras en los términos señaladosen el artículo 1985 del Código Civil. 2. Mantener al INDETUR libre de cualquier perturbación o afectación en el uso y goce de los inmuebles arrendados, debiendo ejercer por su cuenta las acciones policivas o judiciales que sean necesarias de conformidad con la Ley. 3. Permitir el ejercicio del derecho de retención que le confiere al INDETUR el artículo 1995 del C.C. haciéndose extensivo el mismo no sólo en los casos de indemnizaciones debidas al INDETUR sino por cualquier derecho pecuniario que surja en su favor. 4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día a que haya lugar. 5. Garantizar el uso y goce de los inmuebles objeto del contrato, hasta el vencimiento del plazo pactado, aun cuando se extinguiere el derecho de dominio que ejerce sobre los mismos. 6. Durante el plazo del contrato, abstenerse de transferir del derecho de dominio a cualquier título de los inmuebles objeto de arrendamiento. 7. Las demás que se deriven del objeto contractual 8. Cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en el estudio previo. Mantener comunicación permanente con EL INDETUR, de acuerdo con lascondiciones establecidas en los estudios previos. 9. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se les impartan por parte del INDETUR.

CONTRATO ELECTRÓNICO No. 001 DEL 27 DE ENERO DEL 2026 ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA E INMOBILIARIA ZUCA LTD

	10. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos. 11. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho. 12. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada parael desarrollo del objeto del contrato. 13. Radicar las facturas y/o cuentas de cobro por servicios prestados y ajustes dentro de los plazos convenidos. 14. Cumplir con los aportes a los Sistemas Generales de Seguridad Social y aportes parafiscales, en los términos de la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003, Ley 1150 de2007, Decreto 1703 de 2002 y demás normas concordantes, requisito que deberá tener en cuenta durante la ejecución y liquidación del contrato. 15. Los impuestos que se causen correrán por cuenta del contratista y se consideraranincluidos como parte del precio todos los derechos, tasas y contribuciones que se originen en el desarrollo del contrato, sean estos de carácter Nacional, Departamental, Distrital o Municipal. 16. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble si da lugar. 17. Otorgar al INDETUR un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez termine el plazo del contrato de arrendamiento. 18. Las demás inmersas en la normatividad que rige los presentes estudios previos, enla invitación o las estipuladas en el contrato que le correspondan. PARAGRAFO PRIMERO. A partir de la entrega del inmueble (Acta de inicio) y hastala vigencia del contrato de arrendamiento EL INDETUR asume el pago de los servicios públicos tales como servicio de energía eléctrica, y que está dotado el inmueble objeto de este contrato, tales como energía eléctrica EL INDETUR presentara los recibos de servicios públicos a paz y salvo durante la prestación contractual, si son requeridos por el ARRENDADOR. PARAGRAFO SEGUNDO. El ARRENDADOR a partir de la entrega del inmueble se hace responsable de la prestación del servicio de agua, servicio de internet, aseo, administración y vigilancia el cual se encuentra incluido en el canon de arrendamiento. PARAGRAFO TERCERO. EL ARRENDADOR será responsable antes las autoridades de los actos u omisiones que desarrolle en el ejercicio de las actividades del presente contrato, cuando ellos causen perjuicio a la administración o a terceros igualmente será responsable en los términos de la Ley 80 de 1993, artículo 52.
7.3) Obligaciones del INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA:	1. Pagar al CONTRATISTA en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto. 2. Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del presente contrato. 3. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal del uso. 4. Suscribir el acta de Inicio y de Liquidación.
8) Derechos de las Partes:	
8.1) Derechos del Contratista:	En general, son derechos del CONTRATISTA: 1. Recibir el pago que en su favor establece el presente contrato. 2.Tener acceso a las instalaciones necesarias previa autorización del arrendatario para desarrollar el objeto del contrato y cumplir con sus obligaciones. 3. Obtener lacolaboración necesaria del DISTRITO DE SANTA MARTA, para el adecuado desarrollo

CONTRATO ELECTRÓNICO No. 001 DEL 27 DE ENERO DEL 2026 ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA E INMOBILIARIA ZUCA LTD

	del contrato. **PARAGRAFO PRIMERO.** El arrendatario en caso de no continuar en el inmueble arrendado una vez se venza el plazo pactado, este, deberá dar aviso en un término no menor a 30 días del plazo de ejecución del mismo, para lo cual el arrendador deberá otorgar un plazo de 15 días hábiles posterior al vencimiento del plazo de ejecución para desocupar el inmueble.
8.2) Derechos del INDETUR:	1. Recibir a satisfacción los servicios que sean entregados por el CONTRATISTA, cuando estos cumplan con las condicionesestablecidas en el presente contrato. 2. Asignar un Supervisor, a través de quien semantendrá la interlocución permanente y directa sobre la ejecución del contrato.
9) Responsabilidad del Contratista:	El contratista será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones que desarrolle en el ejercicio de las actividades del presente contrato, cuándo con ello cause perjuicio al instituto o a terceros. Igualmente será responsable en los términos de la ley 80 de 1993, artículo 52,
10) Supervisión y/o interventoría:	De conformidad con el artículo 14 y 53 de la Ley 80 de 1993, con el fin de ejercer la supervisión y el control del presente contrato, se designará como supervisor del presente contrato al **SUBDIRECTOR CORPORATIVO DEL INDETUR**, quien vigilará el cumplimiento de las obligaciones emanadas del mismo, para lo cual podrá exigir la información que considere necesaria y tendrá las funciones que por la índole y naturaleza del contrato le seanpropias, el Director General en cualquier momento de la ejecución del contrato podrá revocar la supervisión y asumirla sin previo aviso a las partes. PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con la ley 80 de 1993, el supervisor será responsable por sus acciones y omisiones dentro de la actividad contractual. PARAGRAFO SEGUNDO: El acta de liquidación será suscrita por el Supervisor y contratista, sí a ello hubiere lugar, de conformidad con lo establecido en el artículo60 de la ley 80 de 1993 y al artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. PARAGRAFO TERCERO: El Supervisor no estará facultado, en ningún momento, para adoptar decisiones que impliquen la modificación de los términos y condiciones previstos en el presente contrato, las cuales únicamente podrán ser adoptadas por los representantes legales de las partes, mediante la suscripción demodificaciones al contrato principal. PARAGRAFO CUARTO: el Director General podrá revocar la supervisión del presente contrato en cualquier tiempo de la ejecución del mismo mediante escrito y podrá asumir la supervisión del mismo o delegarla en cualquier tiempo de la ejecución del presente contrato.
11) Informes.	En desarrollo de las claúsulas1 y 7.2 del presente contrato, el contratista deberá presentar los informes o entregables en los que, de cuenta de las actuaciones realizadas, una vez al mes. Lo anterior sin perjuicio de los informes que el supervisor requiera cuando lo considere conveniente
12) Garantía Única:	Con fundamento en lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, articulo 2.2.1.2.1.4.5., que señala: ***"NO OBLIGATORIEDAD DE GARANTÍAS.*** *EN LA CONTRATACIÓN DIRECTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LA SECCIÓN 3, QUE COMPRENDE LOS ARTÍCULOS 2.2.1.2.3.1.1. AL 2.2.1.2.3.5.1. DEL PRESENTE DECRETO NO ES OBLIGATORIA Y LA JUSTIFICACIÓN PARA EXIGIRLAS O NO DEBE ESTAR EN LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS."* Teniendo en cuenta lo anterior, no se exigirá garantías en consideración a la modalidad prevista para el Contrato de arrendamiento deinmueble que se derive del presente contrato.
13) Clausulas excepcionales:	En este contrato se entienden pactadas las cláusulas excepcionales previstas en losartículos 14 a 18 de la ley 80 de 1993 y demás normas que regulen la materia.
14) Causales de terminación:	INDETUR podrá interpretar, modificar y terminar unilateralmente el presente contrato mediante resolución motivada, de conformidad con lo establecido en los artículos 15, 16 y 17 de la ley 80 de 1993.

CONTRATO ELECTRÓNICO No. 001 DEL 27 DE ENERO DEL 2026 ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA E INMOBILIARIA ZUCA LTD

	Las partes acuerdas que son causales de terminación del contrato las siguientes: 1. Vencimiento del plazo del contrato. 2. Terminación Anticipada: Las partes acuerdan que el presente contrato se terminará anticipadamente en los siguientes eventos: a. Cuando las exigencias del servicio público lo requieran o la situación de orden público lo imponga. b. Por disolución de la persona jurídica del CONTRATISTA, o de una de las personas jurídicas que integran el respectivo consorcio o unión temporal; así como por la modificación de los miembros de éstos últimos, sin autorización de INDETUR. Por cesación de pagos, concurso de acreedores o embargos judiciales del CONTRATISTA, que puedan afectar de manera grave el cumplimiento del contrato. 3. Terminación por mutuo acuerdo: Las partes en cualquier momento de la ejecución del plazo del contrato, podrán acordar de mutuo acuerdo dar por terminado el mismo. 4. Terminación por orden judicial. 5. Terminación por acaecimiento de alguna de las condiciones resolutorias o por haber fallado alguna de las condiciones suspensivas. 6. Por las demás causas dispuestas en la ley. **PARÁGRAFO:** Las partes acuerdan que el contrato se dará por terminado a partir de la fecha que señale la comunicación que se remita al CONTRATISTA por parte de INDETUR.
15) Multas:	En caso de retardo o incumplimiento parcial de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato por causas imputables al contratista, el contratante podrá imponerle multas sucesivas cuyo valor se liquidará con base en un uno por ciento (1%) del valor total del contrato, por cada día de retardo hasta por 15 días, o en un uno por ciento (1%) del valor estimado del contrato, por cada situación o hecho constitutivo del incumplimiento parcial; según sea el caso. Las multas y/o sanciones se impondrán de conformidad con lo dispuesto en la ley 1150 de 2007, articulo 17 y el procedimiento para su imposición se aplicará teniendo en cuenta la Ley 1474 de 2011, articulo 86.
16) Clausula Penal:	El incumplimiento por cualquiera de las partes de este contrato de las obligaciones previstas en el mismo dará derecho a la parte cumplida a exigir a la incumplida el pago de una suma equivalente al 10% del valor del presente contrato. Las multas y/o sanciones se impondrán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. **PARAGRAFO: Aplicación del valor de las sanciones.** El valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria se tomará del saldo a favor del contratista. Sí esto último no fuere posible, se cobrará por vía ejecutiva; por lo que el contratista con la suscripción del presente contrato autoriza de manera irrevocable al contratante a deducir de las sumas que le llegaren a adeudar por cualquier concepto el valor de las multas y sanciones pecuniarias que llegaren a imponerse.
17) Caducidad:	INDETUR podrá declarar la caducidad del contrato cuando se presente alguna de las situaciones previstas en el artículo 18 de la ley 80 de 1993.
18) Solución directade Controversias Contractuales:	Las partes contratantes buscarán solucionar de mutuo acuerdo y en forma ágil, rápiday directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia. Acuerdan las partes someter lascontroversias que pudiesen surgir con ocasión del presente contrato a mecanismos de solución directa como son conciliación, amigable composición y transacción, conforme al artículo 68 de la ley 80 de 1993.
19) Indemnidad del Instituto.	Será obligación del contratista mantener indemne a INDETUR de cualquier daño operjuicios originado en reclamaciones de terceros que se deriven de sus actuaciones o las de sus subcontratistas o dependiente.
20) Inhabilidades e incompatibilidades:	El Contratista declara bajo gravedad de juramento, que se entiende prestado con la firma del contrato, no encontrarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidade incompatibilidad contempladas en el artículo 127 de la Constitución Política, los artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, los artículos 60 y 61 de la 610 de 2000, el artículo18 de la Ley 1150 de 2007, y demás normas concordantes. En consecuencia, asumirá totalmente a su cargo, cualquier reclamación y pago de perjuicios que por esta causa promueva un tercero contra del Instituto o cualquiera de sus funcionarios o contratistas.

CONTRATO ELECTRÓNICO No. 001 DEL 27 DE ENERO DEL 2026 ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA E INMOBILIARIA ZUCA LTD

21) Terminación, Modificación e Interpretación unilateral del Contrato:	**EL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA,** puede terminar, modificar, y/o interpretar unilateralmente el contrato, de acuerdo con los artículos 15 a 17 de la ley 80 de 1993, cuando lo considere necesario para que el contratista cumpla con el objeto del presente contrato.
22) Cesión:	En caso de que el CONTRATISTA, decida efectuar una cesión y/o pignoración de derechos económicos, deberá solicitar su aceptación y notificación por parte del (DELEGATARIO-CONTRATANTE), para lo cual deberá anexar como mínimo, los siguientes documentos: 1) Contrato de cesión y/o pignoración de derechos económicos del contrato objeto de la cesión, firmado por el cesionario y el cedentedonde se relacione todas las condiciones pactadas para realizar la operación, en forma explícita, 2) Acta del órgano social competente donde conste la autorización al representante legal para efectuar la cesión. (En el caso de consorcio o unión temporal, la autorización deberá ser por los órganos sociales de cada uno de sus integrantes). 3) Certificado de existencia y representación legal del cesionario y delcedente, cuando se trate de persona jurídica, y certificado de inscripción cuando se trate de persona natural, expedido por la Cámara de Comercio del domicilio correspondiente. 4) Certificación bancaria con número de cuenta y beneficiario donde se deben consignar los valores cedidos. 5) Certificado de existencia y representación legal del cesionario expedido por la Superintendencia Financiera deColombia, en tratándose de entidad sometida a su vigilancia y control. 6) Declaración bajo juramento del cesionario en la cual exprese el cumplimiento de loprevisto en el Decreto 4334 de 2008 en concordancia con el Decreto 1981 de 1988." (Tratándose de compañías de Seguros se debe identificar la forma en que la cesionaria estaría preparada para atender lo relacionado con la suscripción y la atención de siniestros de las pólizas de seguro de los contratos que recibiría comoconsecuencia de la cesión).
23) Documentos Integrantes del Contrato:	Constituyen parte integral del presente Contrato, los siguientes documentos: a) Estudio Previo y sus anexos. b) El Certificado de Disponibilidad Presupuestal c) Los documentos presentados por El Contratista d) y los demás documentos que suscriban las partes en la etapa precontractual, contractual y post contractual
24) Perfeccionamiento y Ejecución:	Según lo dispuesto por el artículo 41 de la Ley 80 de 1993, el presente contrato requiere para su perfeccionamiento la suscripción de este por las partes contratantes. Para su ejecución requerirá la expedición del registro presupuestal definitivo de conformidad con lo previsto en el artículo 71 del Decreto 111 de 1996.
25) Declaraciones del Contratista:	El contratista con la firma del presente documento hace las siguientes declaraciones: 1. Conoce y acepta los documentos del proceso. 2. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato. 3. Que al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad. 4. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales y frente al 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. Declara que la información reportada en la hoja de vida pública y en la declaración de bienes y rentas del SIGEP es correcta, cierta y legal. 7. Que toda la documentación que presentó como requisito para celebrar el contrato son correctos, ciertos y legales. 8. Que los documentos que presentará como requisito de ejecución, tales como **ESTAMPILLAS DEPARTAMENTALES Y PÓLIZAS** en caso de que se exija esta última son correctos, ciertos y legales.

CONTRATO ELECTRÓNICO No. 001 DEL 27 DE ENERO DEL 2026 ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA E INMOBILIARIA ZUCA LTD

	9. Que los documentos relacionados como pagos de Seguridad Social que presentará durante la ejecución del contrato son correctos, ciertos y legales. 10. Que asumirá responsabilidad civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la ley.	
26) Garantías y Mecanismos de Cobertura del Riesgo:	Con fundamento en lo dispuesto en el Decreto Nacional 1082 de 105, articulo 2.2.1.2.1.4.5 que señala: "*No obligatoriedad de garantías y la justificación para exigirlas o no debe estar en los Estudios y Documentos Previos",* no se exigirán pólizas para el presente proceso de contratación.	
27) Independencia del Contratista:	El contratista es una entidad independiente del Instituto Distrital de Turismo de Santa Marta, en consecuencia, el contratista no es su representante, agente o mandatario. El contratista no tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre del Instituto Distrital de Turismo de Santa Marta ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo.	
28) Caso Fortuito y Fuerza Mayor:	Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.	
29) 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 confidencialidad.	
30) Ausencia de Prestaciones:	Por el presente contrato el contratista no adquiere vínculo legal alguno con **INDETUR** y es el único responsable de la prestación del servicio. En consecuencia, y de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 32 de la ley 80 de 1993, no tendrá derecho a reconocimiento de ningún otro emolumento distinto al pago del valor determinado en la cláusula tercera de este contrato	
31) Afiliación al Sistema Integral de Seguridad Social:	Con el fin de dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 282 de la ley 100 de 1993, el CONTRATISTA deberá acreditar que se encuentra afiliado a un sistema de pensión y salud. **PARÁGRAFO PRIMERO.** De conformidad con lo establecido en la ley 797 del 2003 y en decreto nacional 1703 del 2002, el contratista deberá afiliarse de manera obligatoria al sistema de pensiones y salud, por un valor que deberá guardar relación con los ingresos efectivamente percibidos por el afiliado. **PARÁGRAFO SEGUNDO. Afiliación al Sistema General de Riesgos Laborales.** El CONTRATISTA, hoy en atención a lo señalado en la ley 1562 del 2012, artículo 2, que modificó el artículo 13 del decreto ley 1295 de 1994, en su literal a), numeral 3, está obligado a afiliarse al Sistema General de Riesgos Laborales.	
32) Suspensión Temporal del Contrato:	De común acuerdo, las partes contratantes podrán suspender la ejecución de este contrato, mediante la suscripción de un acta en la cual conste el evento sin que para efecto del término de duración del contrato se compute el término de la suspensión.	
33) Indemnidad	EL CONTRATISTA, se obliga a mantener indemne al Distrito de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes**.**	
34) Impuestos:	Los impuestos y las contribuciones parafiscales que se causen por razón o con ocasión del contrato serán por cuenta del contratista, y las retenciones que ordene la ley en relación con sus honorarios serán efectuados por **INDETUR.**	
35) Ausencia de prestaciones	Por el presente contrato, EL CONTRATISTA no adquiere vínculo laboral alguno con INDETUR y es el único responsable de la prestación del servicio. En consecuencia, y de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3º del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, no tendrá derecho a reconocimiento de ningún otro emolumento distinto al pago del valor determinado en la Cláusula Cuarta de este contrato.	
36) Notificaciones:	**INDETUR**	Calle 15 No. 2-60 piso 8. Edificio Bolívar atencionalciudadano@indetur.gov.co.

CONTRATO ELECTRÓNICO No. 001 DEL 27 DE ENERO DEL 2026 ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA E INMOBILIARIA ZUCA LTD

	CONTRATISTA	Dirección: Calle 16 No 1C - 91 oficina 202 Edif. Banco de Occidente Teléfono: 4230737 Correo electrónico: zucainmobiliaria@gmail.com
	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 solo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas con anterioridad.	
Nota: La autenticación del SECOP II, es decir el nombre de usuario y la contraseña constituyen una firma electrónica en los términos del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y las normas que la reglamentan. Los usuarios son responsables de actualizar cualquier cambio en su información personal o en su correo electrónica.		

Se suscribe en la ciudad de Santa Marta, Magdalena a los 27 días del mes de enero del año 2026.

Jose Domingo Davila.

JOSE DOMINGO DAVILA MORALES
Director del Instituto Distrital de Turismo de Santa Marta.

INMOBILIARIA ZUCA LTDA.
Contratista.