CONTRATO No.	EDUH-005	**FECHA:**	28 DE ENERO DE 2026
CONTRATANTE:	EMPRESA PARA EL DESARROLLO URBANO Y HÁBITAT DEL MUNICIPIO DE APARTADÓ, ANTIOQUIA – "EICE-EDUH APARTADÓ" Nit: 901.445.176-6		
CONTRATISTA:	MARCELA PELAEZ MEJIA R/L EXPERTOS INMOBILIARIOS LTDA NIT No 811.025.871-9		
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACION DE LA EDUH PARA LOS MESES DE ENERO A DICIEMBRE DEL AÑO 2026.		
PLAZO	SEIS (06) MESES		
VALOR	QUINCE MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($15.118.950)		
CDP	00008 DEL 28/01/2026		

LUIS ALFREDO GUERRA NEGRETE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.322.692, expedida en el Municipio de Apartadó - Antioquia, obrando en calidad de Gerente de la Empresa Para el Desarrollo Urbano y Hábitat del Municipio de Apartadó, Antioquia – "EICE-EDUH APARTADÓ", con NIT. 901.445.176-6, posesionado mediante acta del 040 del 16 de abril de 2025, para ejercer el cargo, calidad Gerente, facultado legalmente, quien en adelante y para efectos de este Contrato se denominará **EL CONTRATANTE,** de una parte, por la otra **MARCELA PELAEZ MEJIA,** identificada con cedula de ciudadanía No 43.731.296, representante legal de **EXPERTOS INMOBILIARIOS LTDA** con NIT No 811.025.871-9, quien para los efectos del presente se denominará el **CONTRATISTA**, y declara que tiene capacidad para celebrar este contrato, que no incurre en causal de inhabilidad e incompatibilidad de las previstas en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011, 1082 de 2015 y demás normas constitucionales y legales, hemos acordado celebrar el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS:

CLAUSULA PRIMERA-OBJETO	**ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACION DE LA EDUH PARA LOS MESES DE ENERO A DICIEMBRE DEL AÑO 2026.** El bien inmueble tiene las siguientes características: El bien inmueble cuenta con ESCRITURA DE: 15-07-1987, CODIGO CATASTRAL: 050450100003900160015000000000COD CATASTRAL ANT: 045-1-04-23-15, conforme al Certificado de Tradición. Se encuentra ubicado en la dirección CRR 103 No 95 A 11 segundo piso barrio Nuevo Apartado- Municipio de Apartado, el cual cuenta con un área aproximada de 108 metros cuadrados, comprendidos en un (1) piso, dotado de cocineta, 2 baños aptos,

Email: Contactenos@eduha.gov.co Calle 97 # 104 - 04 Piso 1 NIT: 901445176-6

	2 oficinas y un salón grande, para el funcionamiento de la sede administrativa de la EICE -EDUH apartado.
CLAUSULA SEGUNDA-PLAZO	El plazo de ejecución será de **SEIS (06) MESES**, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.
CLAUSULA TERCERA-VALOR	El valor de la propuesta no podrá superar la suma de **QUINCE MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($15.118.950)** incluidos todos los impuestos y costos a que haya lugar, respaldado con el **CDP No. 0008 de fecha 28 de Enero de 2026.**
CLAUSULA CUARTA FORMA DE PAGO	Pagos mensuales por valor de **DOS MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEITICINCO PESOS M/C ($2.519.825,00) IVA INCLUIDO**, de forma anticipada pagaderos a la firma del acta de inicio. Los pagos se realizarán previa presentación de la cuenta de cobro y/o factura, informe de supervisión donde conste el cumplimiento de las obligaciones del contratista a satisfacción y acta de pago; para el último pago deberá presentar además acta de liquidación e informe final de supervisión. La periodicidad de los pagos se efectuará de conformidad con la certificación de la disponibilidad de PAC programado por la Tesorera de la empresa para el desarrollo urbano y hábitat de Apartado.
CLAUSULA QUINTA - OBLIGACIONES GENERALES DE LA EDUH (ARRENDATARIO)	1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. 2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble 3. Efectuar las reparaciones locativas, derivadas como consecuencia de su uso. 4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal contratante. 5. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. 6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. 7. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. 8. No ceder el contrato, ni subarrendar sin previa autorización del arrendador.

Email: Contactenos@eduha.gov.co Calle 97 # 104 - 04 Piso 1 NIT: 901445176-6

	9. Suscribir acta a la terminación del contrato, para la restitución del bien inmueble en el estado en que fueron entregados, salvo el deterioro natural por el uso normal del mismo.
CLAUSULA SEXTA – OBLIGACIONES GENERALES (ARRENDADOR)	1. Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactado. 2. Mantener el inmueble en buen estado de servir para el fin contratado.
CLAUSULA SEPTIMA – OBLIGACIONES ESPECIFICAS (ARRENDADOR)	1. Entregar el arrendamiento de una oficina con un área aproximada de 108 metros cuadrados, comprendidos en un (1) piso, dotado de cocineta, 2 baños aptos, 2 oficinas y un salón grande, para el funcionamiento de la sede administrativa de la EICE -EDUH apartado. 2. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo y las locativas cuando estas provengan de fuerza mayor, caso fortuito o de la mala calidad del inmueble.
CLAUSULA OCTAVA - GARANTÍA	Por tratarse de un contrato con única oferta la EICE-EDUH APARTADÓ, no exigirá garantía alguna, toda vez que no avizora riesgos que afecten la entidad.
CLAUSULA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN	El contrato podrá terminarse por cualquiera de los siguientes eventos: por acuerdo de las partes; a) por vencimiento del plazo; b) por caso fortuito o fuerza mayor; c) por cumplimiento del objeto.
CLAUSULA DÉCIMA - MULTAS	El Contratante podrá imponer multas diarias y sucesivas al contratista del cero punto dos por ciento (0.2%) del valor total del contrato en los siguientes eventos: a) por el cumplimiento tardío de las actividades encomendadas al contratista, b) por defectos y errores que reflejen descuido o negligencia en la ejecución de las obligaciones del contrato, y c) por las demás circunstancias que impliquen la mora o incumplimiento parcial de las obligaciones del contratista. La imposición de multas no impedirá la aplicación de otras sanciones a que haya lugar por la mora o el incumplimiento. PARÁGRAFO PRIMERO: PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE MULTAS: El procedimiento para la aplicación de las multas previstas en la presente cláusula, será el establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes con la materia. PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas multas serán acumulables y se contabilizarán separadamente para cada una de las obligaciones incumplidas y se causan por el simple retraso sin que "EICE-EDUH APARTADÓ" tenga que demostrarlo y los perjuicios que se ocasionen al mismo, por este aspecto, se harán efectivos en forma separada, sin detrimento de la indemnización de perjuicios a que haya lugar y de la cláusula penal pecuniaria.

Email: Contactenos@eduha.gov.co Calle 97 # 104 - 04 Piso 1

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA - CLÁUSULA PENAL	En caso de incumplimiento total a cargo del contratista, éste pagará al contratante una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato a título de tasación anticipada de perjuicios, sin menoscabo de hacer exigibles los otros perjuicios que se llegasen a probar. Así mismo, se podrá hacer efectiva de manera proporcional al incumplimiento parcial del contrato, suma que será pagada o descontada según el caso, al momento de efectuarse el respectivo pago del contrato. PARÁGRAFO PRIMERO: EL CONTRATISTA autoriza expresamente a EICE-EDUH APARTADÓ, con la simple suscripción del presente contrato, para descontar y tomar el valor de la cláusula penal pecuniaria de que trata esta cláusula, de cualquier suma que se adeude por concepto de este contrato, conforme a lo dispuesto en la Ley. PARÁGRAFO SEGUNDO: El procedimiento para hacer efectiva la sanción prevista en la presente cláusula, será el establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes con la materia
CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO	Hacen parte del presente contrato el CDP y los demás documentos expedidos en la etapa precontractual, contractual y Post-contractual.
CLAUSULA DÉCIMA TERCERA - REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN	El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes; y para su ejecución se requiere la expedición del respectivo registro presupuestal. Para el pago de los honorarios deberá acreditarse el cumplimiento de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.
CLAUSULA DÉCIMA CUARTA - DECLARACIONES	Las partes declaran que conocen, comprenden y aceptan todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente contrato y los demás documentos que forman parte integral del mismo, cuya interpretación se sustentará en el principio de la autonomía de la voluntad de las partes con fundamento en el artículo 1602 del Código Civil Colombiano.
CLAUSULA DÉCIMA QUINTA - SUPERVISIÓN Y CONTROL	La supervisión y control de la ejecución del contrato estará a cargo por quien designe por escrito el Gerente.
CLAUSULA DÉCIMA SEXTA - RIESGOS QUE ASUME EL CONTRATISTA	1. Costos de realización de actividades distintas a las contempladas en el respectivo contrato. 2. La demora o falta de pago por el CONTRATANTE por la no presentación de la cuenta de cobro y demás documentos

Email: Contactenos@eduha.gov.co Calle 97 # 104 - 04 Piso 1 NIT: 901445176-6

	requeridos; en forma oportuna, completa o ajustada al objeto contratado. 3. Enfermedad profesional y/o accidentes durante o con ocasión de la ejecución del contrato.
CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA - SOLUCIONES DE CONTROVERSIAS	Las controversias o diferencias que surjan entre EL CONTRATISTA y la EICE-EDUH APARTADÓ, con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencia. Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán empleado la siguiente opción: CONCILIACIÓN: Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante centro de conciliación del Municipio de Apartadó, previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las Partes. Si en el término de ocho (8) días hábiles a partir del inicio del trámite de la conciliación, el cual se entenderá a partir de la fecha de la primera citación a las Partes que haga en el centro de conciliación del Municipio de Apartadó, las Partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa
CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA - LUGAR DE EJECUCIÓN	El CONTRATISTA tendrá como sede principal la Empresa Para el Desarrollo Urbano y Hábitat del Municipio de Apartadó, Antioquia – "EICE-EDUH APARTADÓ".
CLAUSULA DÉCIMA NOVENA - FUNDAMENTOS JURIDICOS	El presente contrato se celebra de conformidad con lo previsto en el literal h), del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015. Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, el ordenador del gasto verificó y certificó la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el objeto a contratar y su objeto se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones vigente.
CLAUSULA VIGÉSIMA - EXCLUSIÓN LABORAL Y PRESTACIONAL	De conformidad con lo previsto en el numeral 3º del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, este contrato en ningún caso generará relación laboral ni prestaciones sociales, entre la EICE-EDUH APARTADÓ y EL CONTRATISTA.
CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA – CESIONES.	EL CONTRATISTA no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente contrato sin la autorización previa, expresa y escrita de LA EICE-EDUH APARTADÓ. Si el Contratista es objeto de fusión, escisión o cambio de control, la EICE-EDUH APARTADÓ, está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, EL

Email: Contactenos@eduha.gov.co Calle 97 # 104 - 04 Piso 1

	CONTRATISTA se obliga a informar oportunamente a la EICE-EDUH APARTADÓ, de la misma y solicitar su consentimiento.
CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - LIQUIDACIÓN	La liquidación del presente contrato se efectuará de conformidad con las estipulaciones contenidas en el artículo 42° del manual de contratación de la EICE- EDUH APARTADÓ, "La liquidación se realizará dentro del término que se fije en el respectivo contrato, o a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes a su terminación",(…) Si luego de transcurridos los seis (6) meses, no es posible llevar a cabo la liquidación bilateral, se procederá a liquidar unilateralmente por la EICE-EDUH APARTADÓ, mediante acto administrativo, suscrito por el gerente.
CLAUSULA VIGÉSIMA TERECERA – INDEMNIDAD.	EL CONTRATISTA se obliga a indemnizar a la EICE-EDUH APARTADÓ, con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato. EL CONTRATISTA se obliga a mantener indemne a la Entidad Estatal Contratante de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado y hasta por el valor del presente contrato. EL CONTRATISTA mantendrá indemne a la Entidad Estatal Contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el Contratista asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato

En constancia se firma en el Municipio de Apartadó, el veintiocho (28) días del mes de Enero de 2026, en tres ejemplares por:

LUIS ALFREDO GUERRA NEGRETE Gerente	**MARCELA PELAEZ MEJIA** R/L EXPERTOS INMOBILIARIOS LTDA Contratista

NOMBRE:		FIRMA	FECHA
Proyectó:	Jessica Sierra Blandòn – Asesora Jurídica.		28/01/2026
Revisó:	Kendy Juliana Mena Perea – Asesora Jurídica.		28/01/2026
	Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustados a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.		