ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO

NÚMERO DEL CONTRATO	**C.A.B.I.U – 243 de 2026**
MODALIDAD	**CONTRATACIÓN DIRECTA- ARRENDAMIENTO**
OBJETO	**"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN DE FISCALÍA CAF EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO.".**
CONTRATANTE	**MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO - ANTIOQUIA**
IDENTIFICACIÓN	**NIT 890.980.049-3**
CONTRATISTA	**MARIA EUGENIA ECHEVERRY RUIZ**
IDENTIFICACIÓN	**21.930.954 DE PUERTO BERRIO**
VALOR	**NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M CTE ($9.200.000) Incluido descuentos, tasas, impuestos y retenciones**
DURACIÓN	**SIN EXCEDER EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026**
SUPERVISOR	**GUSTAVO ADOLFO PINEDA ROJAS– SECRETARIO GENERAL Y DE GOBIERNO**
C.D. P	**00000729 DEL 12 DE AGOSTO DE 2026**

El presente contrato se regirá por las presentes cláusulas:

OBJETO: "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN DE FISCALÍA CAF EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO".

ALCANCE: Que surge la necesidad de alquilar bien inmueble ubicado en la cabecera municipal de Puerto Berrio, La celebración del contrato permitirá disponer de la infraestructura necesaria para la implementación y el funcionamiento del Centro de Atención de Fiscalía, fortalecer la articulación institucional y facilitar el acceso efectivo de la comunidad a los servicios de justicia.

VALOR: NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M CTE ($9.200.000) Incluido descuentos, tasas, impuestos y retenciones.

FORMA DE PAGO: El Municipio pagará el canon por mensualidades vencidas o por fracción proporcional, según el periodo efectivamente ejecutado, previa certificación del supervisor sobre la disponibilidad y el uso pacífico del inmueble. La suma de los pagos no podrá superar el valor contractual.

Para cada pago, el arrendador presentará cuenta de cobro o factura electrónica cuando esté obligado a expedirla, certificación bancaria, documentos tributarios actualizados y los demás soportes legalmente exigibles. La acreditación de aportes al Sistema de Seguridad

Social Integral se solicitará únicamente cuando resulte jurídicamente aplicable a la condición del arrendador.

La transferencia electrónica o consignación para la cancelación de cuentas, la hará el municipio de PUERTO BERRIO sujeto a la disponibilidad de recursos que presente la Secretaría de Hacienda respetando el derecho de turno consignado en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007.

La factura debe ser cargada en la plataforma SECOP II conforme a los procedimientos indicados por el municipio.

DURACIÓN: **SIN EXCEDER EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026,** contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

JUSTIFICACION MODALIDAD CONTRATACIÓN: Que la Ley 1150 de 2007, en su artículo 2, numeral 4, literal i), contempla dentro de las modalidades de selección la contratación directa por la causal arrendamiento o adquisición de inmueble, el cual se armoniza con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

GARANTIAS: De conformidad con el objeto a desarrollar, si bien se podrían presentar riesgos en la ejecución del contrato, existen elementos tanto facticos como jurídicos que nos permiten determinar su no exigencia.
Es por ello, que de acuerdo a los siguientes supuestos facticos y jurídicos no se hace exigible ninguna garantía por parte de la entidad al contratista:

1. La forma de desembolso.

2. **El Decreto 1082 de 2015,** Excepciones al otorgamiento del mecanismo de cobertura del riesgo. Las garantías no serán obligatorias en la **Contratación Directa,** en los contratos de empréstito, **en los interadministrativos,** en los de seguro, y en los contratos cuyo valor sea inferior al diez por ciento (10%) de la menor cuantía prevista para cada entidad, caso en el cual corresponderá a la entidad contratante determinar la necesidad de exigirla.

El contratista NO prestara garantía única que avalare el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato.

1) OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA-ARRENDADOR:

1. Acreditar la propiedad del inmueble o la facultad suficiente para darlo en arrendamiento y mantener esa condición durante la ejecución.
2. Entregar el inmueble en la fecha convenida, libre de ocupantes y en las condiciones técnicas, sanitarias, funcionales y de seguridad verificadas por la entidad.

3. Suscribir el acta de entrega y el inventario descriptivo y fotográfico, y suministrar las llaves y elementos necesarios para el uso.
4. Garantizar al Municipio el uso y goce pacífico del inmueble durante todo el plazo y responder por perturbaciones jurídicas imputables al arrendador.
5. Realizar oportunamente las reparaciones necesarias no locativas y atender daños estructurales, filtraciones, fallas de redes internas o vicios cuya reparación corresponda al propietario.
6. Mantener al día los impuestos, cuotas extraordinarias de propiedad horizontal y demás obligaciones propias del dominio, salvo estipulación legal y contractual expresa.
7. Autorizar por escrito las adecuaciones menores previamente aprobadas, definir su reversión o permanencia y no exigir pagos no pactados.
8. Informar de inmediato cualquier hecho que afecte la disponibilidad, seguridad, propiedad o uso del inmueble y atender los requerimientos del supervisor.
9. Mantener indemne al Municipio frente a reclamaciones de terceros derivadas de la propiedad, posesión, administración o disposición del inmueble.
10. Cumplir las obligaciones tributarias, de facturación y demás deberes legales aplicables al contrato.

OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE:

1. Pagar oportunamente el canon conforme a la forma de pago y al periodo efectivamente ejecutado.
2. Destinar el inmueble exclusivamente al funcionamiento del CAF y abstenerse de ceder el contrato o cambiar el uso sin autorización.
3. Usar el inmueble con diligencia y responder por los daños imputables a uso indebido, sin asumir el desgaste natural ni reparaciones a cargo del propietario.
4. Pagar los servicios públicos y las cuotas ordinarias de administración únicamente cuando el contrato los asigne expresamente al Municipio y desde la entrega material.
5. Permitir inspecciones razonables del propietario, previa coordinación con el supervisor y respetando la continuidad, seguridad y confidencialidad del servicio.
6. Restituir el inmueble al finalizar el contrato mediante acta e inventario comparativo, salvo prórroga o nueva relación contractual legalmente perfeccionada.

OBLIGACIONES DE LA SUPERVISIÓN

La supervisión estará a cargo de la SECRETARÍA GENERAL Y DE GOBIERNO, en cabeza de un funcionario delegado, quien vigilará la ejecución del contrato, hasta su finalización, previo cumplimiento de los requisitos legales. En todo caso, las obligaciones de la supervisión deberán sujetarse a lo dispuesto en los artículos 82, 83 y 84 de la ley 1474 de 2011 y tendrá a cargo los siguientes compromisos:

1. Tener contacto constante y directo con las partes del contrato y servir de enlace y medio de comunicación entre las mismas.
2. Suscribir acta de inicio del contrato.
3. Revisar y constatar que las partes cumplan con todas las obligaciones convenidas, respetando las especificaciones técnicas y económicas previstas en su oferta y en el contrato.
4. Verificar que los servicios o actividades a desarrollar se lleven a cabo por el valor exclusivamente convenido.
5. Emitir los conceptos que requiera el ordenador de gasto con la ejecución del contrato.
6. Solicitar aclaraciones y explicaciones sobre la ejecución del contrato cuando se requiera.
7. Verificar el cumplimiento de las obligaciones con el sistema de seguridad social integral y pagos de parafiscales, durante la ejecución del contrato, si es el caso.
8. Mantener informado al representante legal sobre los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción o puedan poner en riesgo el cumplimiento del contrato o cuando tal incumplimiento se presente.
9. Revisar que el objeto del contrato se cumpla a cabalidad y suscribir el acta terminación.
10. Elaborar actas de supervisión parciales, correspondientes a la ejecución del contrato, que avalen los pagos realizados a los contratistas.
11. Garantizar la publicación oportuna en el SECOP y rendición en la plataforma que disponga la Contraloría, de todos los documentos inherentes a su gestión como supervisor.
12. Informar de manera oportuna al representante legal, de cualquier solicitud de adición presupuestal, prorroga, suspensión, terminación, incumplimiento en el transcurso del contrato, para que la entidad pueda analizar la mismas con debido tiempo.

La factura debe ser cargada en la plataforma SECOP II conforme a los procedimientos indicados por el municipio.

MULTAS: En virtud de lo establecido en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, las partes acuerdan que en caso de retardo previamente verificado por el o los supervisores en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el contrato a cargo del CONTRATISTA y como apremio para que las atienda oportunamente, el CONTRATISTA pagará a favor del MUNICIPIO multas equivalentes al UNO (1%) del valor del contrato por cada día de atraso en el cumplimiento de sus obligaciones, sin que el valor total de ellas pueda llegar a exceder el DIEZ POR CIENTO (10%) del valor total del mismo, para tal efecto se dará aplicación al artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: Si EL CONTRATISTA no diere cumplimiento en forma total o parcial al objeto o a las obligaciones emanadas del contrato, pagará al MUNICIPIO hasta el diez por ciento (10%) del valor total del mismo, como estimación anticipada de perjuicios, sin que lo anterior sea óbice para que se realice la reclamación de los perjuicios a que haya lugar, para tal efecto se dará aplicación al artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: el CONTRATISTA declara bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la presentación de la propuesta y con la firma del contrato, que ni él, ni las personas que representa se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, articulo 90 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes. PARÁGRAFO PRIMERO: Si llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad por parte del CONTRATISTA, éste cederá el contrato previa autorización escrita del MUNICIPIO a través de la supervisión y si ello no fuere posible el CONTRATISTA renunciará a su ejecución. PARÁGRAFO SEGUNDO: Presentada la causal de inhabilidad o incompatibilidad, el CONTRATISTA deberá informar al MUNICIPIO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su acontecimiento y podrá proponer un candidato, quien deberá manifestar por escrito que se encuentra dispuesto a continuar con la ejecución del contrato en las mismas condiciones pactadas con el primer Contratista. EL MUNICIPIO se reserva la facultad de aceptar al candidato propuesto por el CONTRATISTA o en su defecto autorizar la cesión a favor de un tercero que reúna las condiciones para continuar con la ejecución del contrato.

INDEMNIDAD DEL MUNICIPIO: el CONTRATISTA, mantendrá indemne al MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO contra todo reclamo, demanda, acción legal, y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o bienes, ocasionados por EL CONTRATISTA o su personal, durante la ejecución del objeto y obligaciones del contrato. En caso de que se formule reclamo, demanda o acción legal contra MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO por asuntos, que según el contrato sean de responsabilidad del CONTRATISTA, se le comunicará lo más pronto posible de ello para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la ley para mantener indemne y adelante los trámites para llegar a un arreglo del conflicto. El MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO, a solicitud del CONTRATISTA, podrá prestar su colaboración para atender los reclamos legales y el contratista a su vez reconocerá los costos que éstos ocasionen al El MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO, sin que la responsabilidad de EL CONTRATISTA se atenúe por este reconocimiento, ni por el hecho de que el MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO en un momento haya prestado su colaboración para atender a la defensa de sus intereses contra tales reclamos, demandas o acciones legales. Si en cualquiera de los eventos previstos en este numeral EL CONTRATISTA no asume debida y oportunamente la defensa del MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO éste podrá hacerlo directamente, previa comunicación escrita al CONTRATISTA, quien pagará todos los gastos que el MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO incurra por tal motivo. En caso de que así no lo hiciera el CONTRATISTA, el MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO tendrá derecho a descontar el valor de tales erogaciones de cualquier suma que adeude EL CONTRATISTA.

GASTOS E IMPUESTOS: Serán por cuenta del CONTRATISTA todos los gastos e impuestos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales derivados de la celebración, ejecución y liquidación del contrato, así como el valor de la prima de la garantía única y sus modificaciones.

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: Las partes en aras de solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas en la

ejecución del contrato, acudirán a los mecanismos de solución previstos en la Ley, tales como la conciliación, amigable composición y transacción.

CESIÓN Y SUBCONTRATOS: El CONTRATISTA, no podrá ceder ni subcontratar el respectivo contrato sin el consentimiento previo y escrito del municipio pudiendo éste negar la autorización de la cesión o del subcontrato.

DE LA INTERPRETACIÓN UNILATERAL, MODIFICACIÓN UNILATERAL, TERMINACIÓN UNILATERAL Y CADUCIDAD: Este contrato se rige por las cláusulas excepcionales de interpretación unilateral, modificación unilateral, terminación unilateral y caducidad, de que tratan los artículos 15, 16 y 17 de la ley 80 de 1993.

CAÚSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato se dará por terminado en cualquiera de los siguientes eventos: a) Anticipadamente por mutuo acuerdo de las partes, siempre que con ello no se causen perjuicios al MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO. b) Por agotamiento del objeto o vencimiento del plazo. c) Por fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible continuar su ejecución. d) Unilateralmente por incumplimiento del contratista. PARÁGRAFO 1: La terminación anticipada del contrato se hará constar en acta suscrita por las partes. PARÁGRAFO 2: Lo anterior sin perjuicio de los procesos que se deban adelantar a la luz de las reglas del servicio de acreditación, respecto al uso de la condición de acreditado.

EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL: Teniendo en cuenta que EL CONTRATISTA actúa con plena autonomía técnica y administrativa, frente al MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO, se excluye cualquier vínculo de tipo laboral entre el MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO y EL CONTRATISTA o el personal utilizado por éste para el desarrollo del objeto del contrato. En consecuencia, será de exclusiva responsabilidad del contratista el pago de salarios y prestaciones a que hubiera lugar respecto del personal mencionado.

PROPIEDAD INTELECTUAL: Si de la ejecución del presente contrato resultan estudios, investigaciones, descubrimientos, invenciones, información, mejoras y/o diseños, éstos pertenecen a MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley 23 de 1982 modificado por el artículo 28 de la Ley 1450 de 2011, y el artículo 21 de la misma Ley, que establece el término de protección, sin perjuicio del respeto al derecho moral consagrado en el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993 concordante con el artículo 30 de la Ley 23 de 1982. EL CONTRATISTA garantiza que los trabajos y servicios prestados al MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO por el objeto de este contrato no infringen ni vulneran los derechos de propiedad intelectual o industrial o cualesquiera otros derechos legales o contractuales de terceros.

SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD: el CONTRATISTA se obliga a guardar estricta confidencialidad sobre toda la información sometida a reserva debidamente identificada como tal por MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO y conocida en virtud del desarrollo y ejecución del presente contrato. Esta obligación de confidencialidad se aplicará para todos los casos, salvo que la información confidencial sea requerida por autoridad competente. PARÁGRAFO. La presente cláusula de confidencialidad se

mantendrá vigente mientras la información catalogada como tal conserve el carácter de reservada. En todo caso estará sujeta a la reglamentación sobre información confidencial de los artículos 260 a 266 de la Decisión 486 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena y lo previsto en el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, respecto de la información y documentos reservados, artículo 24 sustituido, y en las demás normas concordantes y complementarias que regulen la materia.

LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se acoge al artículo 60 de la Ley 80 de 1993 (modificado por artículo 32 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 217, Decreto 0019 de 2012), "Los contratos de tracto sucesivo, aquellos cuya ejecución o cumplimiento se prolongue en el tiempo y los demás que lo requieran, serán objeto de liquidación "; sin embargo, "La liquidación (...) no será obligatoria en los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión.

DOCUMENTOS: Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante del contrato y en consecuencia producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales: a) Estudios y documentos previos expedidos por el MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO en desarrollo del proceso. c) Las instrucciones escritas al CONTRATISTA para la ejecución de los trabajos. d) Las actas y demás documentos que durante la ejecución del contrato se suscriban por las partes.

PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN: El presente contrato, se entenderá perfeccionado con la firma de las partes contratantes y para su legalización y ejecución requiere: 1) Registro Presupuestal. 2) El inicio de la ejecución estará condicionado, además, a los requisitos de inicio contemplados en el estudio previo.

SUSPENSIÓN: El plazo de ejecución del presente contrato podrá ser suspendido excepcionalmente de manera temporal, en las siguientes circunstancias: 1 Por el mutuo acuerdo de las partes. 2. Por causas debidamente justificadas, previa solicitud del CONTRATISTA. PARÁGRAFO: En caso de suspensión el (la) CONTRATISTA se obliga a informar tal evento al Asegurador y a ampliar las garantías, proporcionalmente al término que dure la misma.

RÉGIMEN LEGAL: El contrato se regirá en general por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en los aspectos particularmente regulados por la Ley de contratación que le sean aplicables de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto Reglamentario 1082 de 2015.

SUPERVISIÓN: De conformidad con lo determinado en el manual de supervisión e interventoría, se designa para ejercer la supervisión del presente contrato a un funcionario de la SECRETARÍA GENERAL Y DE GOBIERNO, quien velará por el cabal cumplimiento de todas y cada una de las actividades que se le encomienden al contratista.

Elaboró: Isabel Cristina Arboleda - Abogada Contratista
Aprobó: Jose Harol Lopez Gutierrez– Alcalde Encargado Municipal
Septiembre 2026