ANEXO DE CONDICIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO ELECTRÓNICO DE ARRENDAMIENTO No. CD-48-2021-1002 CELEBRADO CON GRUPO INMOBILIARIO JMAC S.A.S.

Las partes hemos convenido integrar al contrato electrónico que se encuentra en el SECOP II, las siguientes cláusulas que conforman el contrato:

CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE LAS DIFERENTES SECRETARIAS Y/O DEPENDENCIAS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA. CLÁUSULA SEGUNDA. - ESPECIFICACIONES DEL OBJETO CONTRACTUAL: Para el desarrollo del objeto contractual el arrendador, debe realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance del mismo: (i) Garantizar al Distrito de Barranquilla goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento (ii) Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. (iii) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. (iv) Atender cualquier requerimiento del Distrito en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. (v) Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. (vi) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio del Distrito. (vii) Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano. **CLÁUSULA TERCERA. - ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE**: Inmueble ubicado en la Calle 30 No. 21-92/96 Oficina 202, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 040-282861 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barranquilla. **Descripción: MEDIDAS Y LINDEROS:** Las medidas y linderos del inmueble se encuentran descritos en la escritura pública No. 4859 de fecha 04-12-1995 de la Notaría Cuarta del Circulo de Barranquilla. Tiene un área de 479.00 M2 con coeficiente de 11.95% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). REFORMA REGLAMENTO: AREA 483.06 M2. Y COEFICIENTE 11.74 % DE ACUERDO CON LA ESCRITURA 0644 LE CORRESPONDE UN COEFICIENTE DE 11.66%. **CLÁUSULA CUARTA. - DESTINACIÓN:** El inmueble objeto del contrato será destinado para el Funcionamiento del Archivo de Gestión de la Secretaria de Transito y Seguridad Vial. **CLÁUSULA QUINTA -VALOR DEL CONTRATO**: El valor corresponde al establecido en el Contrato Electrónico por la suma de **NOVENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS M.L. ($93.108.600) INCLUIDO IVA,** y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato**.** El valor del contrato se discrimina de la siguiente manera: **SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS M/L ($78.242.521)** por concepto de arrendamiento y **CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETENTA Y NUEVE PESOS M/L ($14.866.079)** por concepto de IVA 19%. **PARAGRAFO 1**: Los valores señalados en esta cláusula incluyen IVA, el cual será discriminado por EL **CONTRATISTA** en su factura o equivalente, sobre los valores que lo generen, de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes Se aclara que a la fecha de la firma del presente contrato el IVA Vigente corresponde al diecinueve por ciento (19%). **PARÁGRAFO 2**: El valor total del contrato, incluye todos los costos directos e indirectos, que **EL CONTRATISTA** tenga que sufragar para el cumplimiento del objeto del contrato, la utilidad prevista y la valoración de los imprevistos propios de la ejecución de estos contratos, por lo cual no habrá lugar a pago de ninguna suma adicional, y **EL CONTRATISTA** renuncia a la reclamación de ella. **CLÁUSULA SEXTA.- FORMA DE PAGO**: **EL DISTRITO** cancelará al arrendador el

valor del Contrato de la siguiente manera: Un primer (1) pago al treinta y uno (31) de marzo de 2021, por valor de **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS M/L ($9.310.860.00) IVA INCLUIDO,** ocho (8) pagos mensuales iguales pagaderos a mes vencido con corte al último día de cada mes por valor d**e NUEVE MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS M/L ($9.310.860.00) IVA INCLUIDO,** y un último pago final a treinta y uno (31) de diciembre de 2021 por valor de **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS M/L ($9.310.860.00) IVA INCLUIDO**; previa presentación de (i) factura y/o cuenta de cobro, (ii) certificado de recibido a satisfacción expedido por el supervisor del contrato, (iii) documento que acredite estar al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social y aportes parafiscales e impuestos a que haya lugar. Los pagos se realizarán de acuerdo al Programa Anual Mensualizado de Caja - PAC. **CLÁUSULA SEPTIMA. - PLAZO DEL CONTRATO:** Será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2021, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la ley 80 de 1993. **CLÁUSULA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** Además de las obligaciones específicas derivadas de la propuesta, aquellas contenidas en los estudios previos de la contratación y de las obligaciones contempladas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015 y las normas que los modifiquen, reemplacen o sustituyan, **El ARRENDADOR** se obliga para con **El DISTRITO** a lo siguiente: 1. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral mediante certificación del revisor fiscal o del representante legal, según corresponda. 2. Obrar de buena fe en el desarrollo del Contrato. 3. El Arrendador garantiza la prestación del servicio hasta la finalización del plazo de ejecución. 4. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad. 5. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos. 6. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta. 7. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado. 8. Mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados; en consecuencia, corresponderá a **EL ARRENDADOR**, hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones que se requieran, las cuales serán de su cargo. 9. Liberar al Distrito de toda turbación o embargo en el uso y goce de los bienes arrendados, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada; garantizando al Distrito el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el presente contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso del mismo. 10. En el caso en que sea necesario realizar alguna de las reparaciones que de acuerdo con la ley corran por cuenta del **ARRENDADOR, EL DISTRITO** deberá notificar por escrito al **ARRENDADOR** sobre la reparación exacta que debe ser realizada, a fin de que las partes se pongan de acuerdo en los términos y los plazos en los que dicha reparación debe llevarse a cabo.11. Para el desarrollo del objeto contractual, se deben realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance del mismo: (i) Garantizar al Distrito de Barranquilla goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento. (ii) Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. (iii) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. (iv) Atender cualquier requerimiento de **EL DISTRITO** en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. (v) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio del Distrito. 12. Cumplir con las obligaciones señaladas en el ítem 3.2.3. Especificaciones del Objeto Contractual de los estudios previos. 13. Las reparaciones locativas no serán hechas por el Distrito si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito. 14. Las demás

obligaciones previstas o derivadas de este Contrato, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de Contratos. **CLÁUSULA NOVENA. - OBLIGACIONES DEL DISTRITO:** A su vez, **EL DISTRITO** se obliga para con **EL ARRENDADOR** a lo siguiente: **a)** Cancelar al arrendador en la forma y términos establecidos en el contrato. **b)** Suministrar oportunamente la información que requiere el arrendador para el cumplimento de sus obligaciones contractuales **c)** Realizar la supervisión del contrato. **d)** Conservar el inmueble objeto del presente contrato en buen estado salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga. **e)** Cumplir con las obligaciones señaladas en el ítem 3.3.2. Obligaciones del Distrito de los estudios previos. **f)** Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del presente Contrato. **CLÁUSULA DECIMA. - SERVICIOS PÚBLICOS**: El pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, aseo, alcantarillado y servicio de telefonía fija e internet serán cancelados por del DISTRITO. De igual manera, se obliga **EL DISTRITO** a la conservación y reparación de las instalaciones de los servicios de los cuales asume su pago y a respetar los reglamentos de las empresas de servicios públicos domiciliarios respectivas sin que **EL ARRENDADOR** asuma responsabilidad por las deficiencias en la prestación de tales servicios. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULAS EXCEPCIONALES: EL DISTRITO** podrá hacer uso de las cláusulas excepcionales de terminación, modificación e interpretación unilaterales, y de caducidad, en los términos y condiciones establecidos en la ley 80 de 1993 y ley 1474 de 2011. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - SUJECIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El Contrato se encuentra amparado en el certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 202100120 de fecha ocho (08) de enero de 2021. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - SUPERVISION:** La supervisión, vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDADOR,** será ejercida por el **Asesor de Despacho – Secretaría General del Distrito** o quien haga sus veces, quien deberá certificar el cumplimiento de las obligaciones del arrendador. **PARÁGRAFO:** El Secretario General del Distrito, podrá en cualquier momento cambiar el funcionario que ejerza la supervisión, sin que sea necesario modificar el contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. – MULTAS: EL DISTRITO** podrá imponer al **ARRENDADOR** multas por cada día de mora en el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 0513 de 2014 y el Manual de Contratación del **DISTRITO**. Para su imposición deberá surtirse el procedimiento establecido en el Decreto antes citado, y en todo caso, deberá respetarse el ejercicio del derecho de defensa contemplado en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011. Las causas y cuantía de las multas son las establecidas en el Decreto Distrital 0513 de 2014. **PARAGRAFO:** El ARRENDADOR manifiesta que conoce el Manual de Contratación del Distrito y lo relacionado con las multas. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - PENA PECUNIARIA:** El incumplimiento definitivo de cualquiera de las obligaciones por parte del **ARRENDADOR,** dará lugar a que **EL DISTRITO** le imponga una pena pecuniaria, a título de indemnización anticipada de los perjuicios ocasionados con el incumplimiento, equivalente al diez por ciento (10%) del valor del Contrato. La aplicación de esta pena igualmente deberá surtirse a través del procedimiento previsto en la Ley 1474 de 2011, y demás normas concordantes. Esta pena se impondrá sin perjuicio de que **EL DISTRITO** persiga la indemnización de perjuicios adicionales ocasionados con el incumplimiento, cuando el monto de la pena pecuniaria no permita su total reparación. **PARÁGRAFO:** El valor de las multas o de las penas pecuniarias impuestas al **ARRENDADOR**, podrá ser tomado del saldo a su favor si lo hubiere, de la garantía única de cumplimiento, o se podrá cobrar vía ejecutiva. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - GARANTÍAS:** En el presente contrato no aplica la exigencia de garantías, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015 que establece la no obligatoriedad de garantías.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de lo establecido en esta cláusula, es obligación del **ARRENDADOR**, mantener indemne al **DISTRITO**, frente a cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa sus propias actuaciones. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR: EL ARRENDADOR,** es una persona independiente del **DISTRITO** y por ello, no obra como su representante agente o mandatario. **EL ARRENDADOR,** no puede comprometer o hacer declaraciones a nombre del **DISTRITO. EL ARRENDADOR,** se obliga a cumplir directamente todas las obligaciones derivadas de este contrato con su propio personal o el que esté a su cargo, de forma independiente y autónoma, sin que exista relación de subordinación o dependencia entre estos y el **DISTRITO. EL ARRENDADOR,** es el único responsable del cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad social correspondientes al personal que utilice para la ejecución del presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN: EL ARRENDADOR** no podrá ceder ni subcontratar el presente contrato, salvo con expresa autorización del **DISTRITO**. En el segundo caso, será responsable por el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones derivadas del Contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - PERFECCIONAMIENTO Y CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS DE EJECUCION**: El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requerirá de la existencia de la disponibilidad y el Registro presupuestal correspondiente, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 41 de la ley 80 de 1993. En materia de publicación se aplicará lo dispuesto en el artículo 223 del Decreto 019 de 2012. El ARRENDADOR asumirá el pago de todos los impuestos a que haya lugar. **CLÁUSULA VIGESIMA- PAGO DE APORTES A SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES**: De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 del 2002 y 828 de 2003, el ARRENDADOR en caso de que aplique se obliga a presentar al **DISTRITO** los documentos, planillas y pagos que demuestren el cumplimiento del giro de sus aportes a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y parafiscales. Conforme al artículo 23 de la ley 1150 de 2007, para cada pago **EL ARRENDADOR** deberá acreditar estar al día en el pago de estos aportes. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - INDEMNIDAD:** EL ARRENDADOR se obliga a indemnizar al **DISTRITO,** con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato. El ARRENDADOR 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. El ARRENDADOR 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 ARRENDADOR asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: EL CONTRATISTA** manifiesta bajo la gravedad de juramento, que se entiende surtido con la aprobación del presente instrumento en el SECOP II, que cumplirá con las leyes vigentes sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. Así mismo, certifica que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades de lavado de dineros provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo. **EL CONTRATISTA** se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que sus accionistas o socios, administradores, clientes, proveedores, empleados y terceras partes y los recursos de estos, no se encuentran relacionados ni provienen de actividades ilícitas, particularmente del lavado de activos o financiación del terrorismo. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato **EL DISTRITO** llegaré a tener conocimiento que los administradores o accionistas del **CONTRATISTA** fueron incluidos en listas

ONU u OFAC, evaluará a la luz de sus propias políticas de administración de riesgos la continuidad de la relación contractua**l. CLAUSULA VIGESIMA TERCERA. - LIQUIDACION:** El presente Contrato podrá ser liquidado de común acuerdo por las partes, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, tal como lo establecen las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007. Si **EL ARRENDADOR** no se presenta a la liquidación, o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma, se practicará la liquidación unilateral por **EL DISTRITO**, en los términos establecidos en ley. **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR:** Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones y por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente contrato, cuando la demora sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor o caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana. La ocurrencia del evento de fuerza mayor o caso fortuito debe ser comunicada el día de la ocurrencia del evento a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de ocurrencia del mismo. Si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ocurrencia del evento de fuerza mayor o caso fortuito, la cual ha sido aceptada por la parte a quien le fue invocada, no se han superado sus efectos las partes convendrán un plazo de suspensión del término del contrato mientras se supera la situación. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: 1. Etapa de arreglo directo.** Las controversias que surjan entre **EL ARRENDADOR y EL DISTRITO,** con ocasión a la celebración, ejecución, interpretación, ampliación, terminación o liquidación del contrato, incluyendo las consecuencias económicas de los actos administrativos expedidos en ejercicio de facultades excepcionales, serán resueltas por las partes mediante la figura del arreglo directo en un término máximo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha en que cualquiera de las partes le comunique a la otra la existencia de una diferencia y manifieste la intención de iniciar la etapa de arreglo directo. La Jurisdicción Competente será la Contenciosa Administrativa. **2. Etapa de conciliación.** Si la diferencia no logra ser resuelta por las partes, deberá acudirse ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla, previa solicitud individual o conjunta entre las partes. Si en el término de diez (10) días hábiles contados a partir del inicio del trámite de la conciliación, el cual se entenderá iniciado a partir de la fecha de la primera citación a las partes que haga el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla, si las partes no llegan a un acuerdo para resolver las diferencias, deben acudir ante la jurisdicción contenciosa administrativa. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - MANEJO IMAGEN CORPORATIVA: EL CONTRATISTA**, respetará los logos del **DISTRITO**. Siempre se deberá pedir autorización escrita al Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, para el uso de los logos y la imagen institucional del programa. **EL CONTRATISTA**, respetará la cláusula de reconocimiento, por lo que en todas las actividades públicas y/o privadas, publicidad, y demás información a terceros o interna, hará los reconocimientos pertinentes al Distrito de Barranquilla y la financiación de los recursos para la ejecución del contrato. **EL CONTRATISTA**, respetará en todo momento el manual de comunicaciones entregado por el Distrito de Barranquilla. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA. - NOTIFICACIONES.** Los avisos, solicitudes, comunicaciones que deban hacerse las partes en el desarrollo de este contrato, se podrán enviar por medio físico o por correo electrónico, a las personas y direcciones indicadas en el formato único de hoja de vida de la persona jurídica y en la solicitud de la propuesta. **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA**. - **ANEXOS DEL CONTRATO**: Constituyen parte integral del presente Contrato, los siguientes documentos: a) Oferta presentada por EL ARRENDADOR en las partes aceptadas por EL DISTRITO.

b) Certificado de Disponibilidad Presupuestal. c) Registro Presupuestal. d) Constancia del pago de los impuestos y contribuciones que correspondan. e) Estudios previos. f) Cuadro de asignación de riesgos. g) Acto de Justificación h) Las actas y demás documentos que suscriban las partes. i) El Manual de Contratación del DISTRITO. **CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - INSPECCIÓN:** El Distrito permitirá la visita de los arrendadores o sus representantes que tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés para lo cual programará estas visitas con el supervisor del contrato. **CLÁUSULA TRIGESIMA. - LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las actividades previstas en el presente contrato, se desarrollarán en la ciudad de Barranquilla y el domicilio contractual es la ciudad de Barranquilla.

Una vez leído y aprobado en todos sus términos y condiciones por las partes, se suscribe el presente anexo de condiciones contractuales del contrato electrónico de arrendamiento.

Elaboró: Sarife Morales C/Abogada de Apoyo/Secretaría General/ Contratos.
Revisó: C&R Asesores
Aprobó: José Caicedo. / Jefe Oficina de Contratación //Secretaria General.