

RESOLUCIÓN No. 837 DE 2009

"Por la cual se adoptan las cláusulas comunes a todos los Contratos de Arrendamiento que celebre la Secretaría Distrital de Ambiente"

EL SECRETARIO DISTRITAL DE AMBIENTE

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial, las conferidas por el artículo 209 de la Constitución Política, las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, y

CONSIDERANDO

Que la Secretaría Distrital de Ambiente debe expedir los reglamentos y establecer los procedimientos que le permitan obtener los bienes, servicios y elementos que requiera para el cumplimiento de las funciones, objetivos y metas institucionales, establecidas en las leyes que la rigen.

Que la actividad contractual a cargo de la Secretaría Distrital de Ambiente debe realizarse con sujeción a los principios que rigen la función administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 209 de la Constitución Política, y sus desarrollos legales.

Que en virtud del principio de mejoramiento continuo del Sistema de Gestión de Calidad de la Secretaría Distrital de Ambiente, se deben adoptar mecanismos que permitan mejorar los índices de rendimiento, eficiencia y celeridad en materia contractual; y

Que de conformidad con lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Adoptar las cláusulas comunes aplicables a todos los Contratos de Arrendamiento que suscriba la Secretaría Distrital de Ambiente, las cuales para todos los efectos harán parte integral de los mismos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Las cláusulas comunes que se entienden incorporadas a todos los Contratos de Arrendamiento que celebre la Secretaría Distrital de Ambiente, son las siguientes:

A. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

1. Entregar al **ARRENDATARIO** en la fecha convenida, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y pone a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales

RESOLUCIÓN No. 837 DE 2009

"Por la cual se adoptan las cláusulas comunes a todos los Contratos de Arrendamiento que celebre la Secretaría Distrital de Ambiente"

en bien estado de servir para el fin convenido en el contrato.

3. Poner a disposición exclusiva del **ARRENDATARIO** los inmuebles durante el plazo estipulado en el contrato.
4. Realizar por su cuenta todas las mejoras necesarias a que por ley se encuentra obligado (art 1982 y ss CC).
5. Aportar certificación escrita para el sistema automático de pagos (SAP) en la cual conste el nombre del titular de la cuenta a cuyo favor se debe realizar el depósito en cuenta, que debe coincidir con el beneficiario del pago; nombre de banco; sucursal, y número de la cuenta.
6. Observar las normas y procedimientos adoptados por el Sistema de Gestión de Calidad y el Modelo Estándar de Control Interno de la SECRETARIA.

B. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

1. Pagar al **ARRENDADOR**, el valor del contrato, de acuerdo a lo pactado.
2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario inicial, declara haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo del mismo.
4. Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, y servicio telefónico durante la vigencia del contrato.
5. No subarrendar ni ceder el contrato, sin la autorización previa y escrita del **ARRENDADOR**.

C. DE LAS REPARACIONES Y MEJORAS. Las reparaciones, variaciones y reformas que quisiera hacer **EL ARRENDATARIO**, será por cuenta de este, salvo las mejoras necesarias que correrán por cuenta del **ARRENDADOR**.

PARAGRAFO PRIMERO. **EL ARRENDATARIO** para efectuar las mejoras útiles requiere previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, quedando obligado a pagar tales mejoras o reformas o indemnizar en forma alguna a **EL ARRENDADOR**, si previo acuerdo entra las partes decide quedarse con las mejoras. **EL ARRENDATARIO** podrá separar o llevarse los materiales utilizados siempre y cuando no se dañe ni altere la presentación y estructura original del inmueble. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Se tendrán como mejoras necesarias todos los gastos indispensables para la conservación del inmueble y como útiles las que hayan aumentado el valor venal del mismo.

D. PLAZO DEL CONTRATO. Será igual al término de ejecución del contrato y tres meses más, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio

E. VALOR DEL CONTRATO. PARÁGRAFO PRIMERO: El valor del contrato incluye todos los gastos directos e indirectos en que deba incurrir el CONTRATISTA para la ejecución del mismo. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor del contrato aumentará anualmente, en la fecha de terminación del inicial, de acuerdo al IPC certificado por el

RESOLUCIÓN No. 837 DE 2009

“Por la cual se adoptan las cláusulas comunes a todos los Contratos de Arrendamiento que celebre la Secretaría Distrital de Ambiente”

DANE, para el año inmediatamente anterior.

F. FORMA DE PAGO. PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO efectuará los descuentos de ley del orden nacional y distrital con base en las normas vigentes, de acuerdo con la información tributaria suministrada por el **ARRENDADOR** y con la actividad objeto del contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La fecha de corte para el pago del canon de arrendamiento será la establecida por **EL ARRENDATARIO**.

G. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD.- EL ARRENDADOR se obliga a mantener indemne al **ARRENDATARIO** de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del **ARRENDADOR**.

H. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO. El plazo de ejecución del contrato podrá suspenderse en los siguientes eventos: a) Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. b) Por mutuo acuerdo, siempre que de ello no se deriven mayores costos para **EL ARRENDATARIO**, ni se causen otros perjuicios. La suspensión se hará constar en acta motivada, suscrita por las partes. El término de la suspensión no se computará para efectos de los plazos del contrato.

I. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN. EL ARRENDADOR no podrá ceder ni subcontratar, total ni parcialmente, la ejecución del objeto contractual sin el consentimiento y la aprobación previa y escrita del **ARRENDATARIO**, que podrá reservarse las razones para negar la autorización de la cesión. La autorización para subcontratar en ningún caso exonera al **ARRENDADOR** de la responsabilidad ni del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones derivadas de este contrato. No habrá ninguna relación contractual entre los subcontratistas y **EL ARRENDATARIO**, por lo cual el **ARRENDADOR** será el único responsable de los actos, errores u omisiones de sus subcontratistas y proveedores, quienes carecerán de todo derecho para hacer reclamaciones ante **EL ARRENDADOR**.

J. LIQUIDACIÓN. Terminada la ejecución del contrato, se procederá a su liquidación dentro de los cuatro (4) meses siguientes, según lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 y en sus decretos reglamentarios. En la liquidación del contrato se dará estricto cumplimiento al artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

K. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES. EL ARRENDADOR afirma bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la firma del contrato, que no se halla incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, y que si llegare a sobrevenir alguna, actuará conforme lo previsto en el artículo 9 de la misma ley. **PARÁGRAFO. EL ARRENDADOR** responderá por haber ocultado al contratar inhabilidad, incompatibilidad o prohibición legal para celebrar o ejecutar el presente contrato.

L. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Las diferencias o conflictos que surjan en

RESOLUCIÓN No. 837 DE 2009

"Por la cual se adoptan las cláusulas comunes a todos los Contratos de Arrendamiento que celebre la Secretaría Distrital de Ambiente"

desarrollo del objeto contractual, se solucionarán a través de los mecanismos de solución directa de las controversias contractuales, previstos en el artículo 68 de la Ley 80 de 1993.

M. CAUSALES DE TERMINACION: Este contrato se dará por terminado en el caso de ocurrir cualquiera de los siguientes eventos: **a)** La cesión o subarriendo sin previo y total consentimiento por parte de **EL ARRENDADOR y/o ARRENDATARIO**, según el caso. **b)** El cambio de destinación del inmueble. **c)** El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. **d)** La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. **e)** La no cancelación de los servicios públicos a cargo del **ARRENDATARIO** que origine la desconexión o pérdida del servicio. **f)** Cualquier perturbación de la tenencia del inmueble a título de arrendamiento por el arrendador. **g)** Por mutuo acuerdo entre las partes. **h)** Por agotamiento del objeto o vencimiento del plazo. **i)** Por fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible continuar su ejecución. **PARÁGRAFO.** De la terminación se dejará constancia en actas suscritas por las partes.

O. RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR. **EL ARRENDADOR** será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

P. SUPERVISIÓN: El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones y del objeto del contrato estará a cargo del Gerente del Proyecto, con la colaboración del personal de planta que designe por escrito para el efecto

Q. DEBERES DEL SUPERVISOR: Este funcionario representará al **ARRENDATARIO** y por su conducto se tramitarán todos los asuntos referidos a su desarrollo y será quien certifique la ejecución del mismo. Además, deberá **a)** Verificar personal y periódicamente la ejecución idónea y oportuna del contrato. **b)** Elaborar las actas que sean de su competencia, tales como inicio, verificación de avance, de suspensión, reanudación, terminación, recibo a satisfacción y las demás que se requieran durante la ejecución y terminación del contrato. **c)** Avalar los pagos. **d)** Remitir a la Oficina de Gestión Contractual los informes de ejecución del contrato y cualquier otro que sea necesario para el buen desarrollo del mismo. **e)** Conceptuar sobre la necesidad de las adiciones o prórrogas. **f)** Informar por escrito a la Oficina de Gestión Contractual, las anomalías que se presenten durante la ejecución del contrato y proponer soluciones. **g)** Cualquier otra que sea necesaria para el buen desarrollo y ejecución del contrato. **PARÁGRAFO:** El supervisor deberá cumplir con el Instructivo de Supervisión adoptado por la entidad y con las normas legales y reglamentarias que regulan la materia.

R. RESTITUCIÓN. **EL ARRENDATARIO** restituirá los inmuebles al **ARRENDADOR** a la terminación del contrato en las mismas condiciones en que lo recibe de acuerdo con lo señalado en el acta de recibo suscrita entre las partes al momento del inicio del contrato, salvo las precisiones establecidas en la presente resolución.

S. DOCUMENTOS DEL CONTRATO. Para todos los efectos, hacen parte integral

RESOLUCIÓN No. 837 DE 2009

“Por la cual se adoptan las cláusulas comunes a todos los Contratos de Arrendamiento que celebre la Secretaría Distrital de Ambiente”

del presente contrato los siguientes documentos: a) Certificado de Disponibilidad Presupuestal b) Certificado de Registro Presupuestal. c) Estudios previos, términos de condiciones, términos de referencia, propuestas, actas y demás documentos soporte de la etapa precontractual. d) Los demás documentos que durante el perfeccionamiento y ejecución se anexasen al mismo

T. PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS DE EJECUCIÓN. El presente contrato se perfecciona con la suscripción del mismo. Para su ejecución requiere la expedición del registro presupuestal, pago de los derechos de publicación y del impuesto de timbre, cuando sean aplicables en razón de la cuantía.

U. DOMICILIO: Para todos los efectos contractuales se fija como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

ARTÍCULO TERCERO.- En los Contratos de Arrendamiento que suscriba la entidad, deberá incluirse una cláusula en la que se indique que la presente resolución hace parte del respectivo contrato.

ARTÍCULO CUARTO.- Ordenar la publicación de esta resolución en el Portal de Contratación a la Vista del Distrito Capital.

ARTÍCULO QUINTO.- La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación

Dada en Bogotá D.C., a los diecisiete (17) días del mes de febrero de 2009.



JUAN ANTONIO NIETO ESCALANTE
SECRETARIO DISTRITAL DE AMBIENTE

Elaboró: Sara Carolina Alvira Acosta

Checa: Diana Padilla.

Revisó: Luz Mónica Acevedo Talero

Aprobó: Nubia Consuelo Moreno González.