CLAUSULADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE No. 017 DE 2019

CLAUSULADO CONTRACTUAL

CONTRATISTA: **RAMIRO TORO GUARIN**

IDENTIFICACIÓN: **C.C. No 19.147.763 de Bogotá**

DIRECCIÓN: **calle 37 No.38-66 rincón de la maría de la ciudad de Tunja**

TELÉFONO: **7436553**

1) Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, numeral 4 literal i), reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección que se ajusta al requerimiento de la entidad corresponde a la Contratación Directa. Lo anterior, teniendo en cuenta que de conformidad con la naturaleza del objeto del contrato a celebrar - arrendamiento de inmuebles, se enmarca dentro de las excepciones previstas para la contratación directa.

2) Que el ordenador del gasto deja constancia que se halla demostrada la idoneidad y experiencia **DEL ARRENDADOR** requerida para ejecutar el objeto del presente contrato, de conformidad con lo previsto en los estudios previos correspondientes y el Acto Administrativo de Justificación.

3) Teniendo en cuenta que la ESAP Territorial Boyacá- Casanare, no cuenta con una infraestructura apropiada para la cumplir la demanda de estudiantes ni espacios que permitan el buen desarrollo de las actividades y para que así mismo se garantice la continuidad del programa de Administración Pública Territorial y de maestría en el CETAP de Tunja para el primero y segundo periodo académico de 2019; se hace necesario realizar un contrato de arrendamiento con las siguientes condiciones: Cinco 5 AULAS DE CLASE CON DISPONIBILIDAD DE CINCO (5) AULAS POR 2400 HORAS DE ACUERDO AL CRONOGRAMA PARA APT Y MAESTRÍA, UN (1) AULA POR (600) HORAS PARA DICTAR LAS CLASES DE DANZAS Y MÚSICA Y UN AULA PARA EVENTOS POR (120) HORAS (Para un total de 3120 horas) de acuerdo al cronograma que se establezca con los estudiantes para dar cumplimiento a lo requerido para bienestar de los estudiantes. Contando para ello con los recursos económicos conforme al certificado de disponibilidad presupuestal No.2019 de fecha 06 de Febrero de 2019

4) Que de las anteriores consideraciones y de acuerdo con la normatividad vigente, las partes acuerdan lo siguiente:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DE ACUERDO A LA NECESIDAD DEL "CAMPUS PEDAGOGICO GIMNASIO GALILEO GALILEI" PARA LA VIGENCIA ACADÉMICA 2019 COMPRENDIDO DEL DIEZ (08) DE FEBRERO AL TRECE (1E) DE DICIEMBRE, CON EL FIN DE GARANTIZAR LA CONTINUIDAD DEL PROGRAMA DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA TERRITORIAL Y MAESTRIA EN EL CETAP DE TUNJA.

PARAGRAFO: ALCANCE DEL OBJETO: Bajo las siguientes condiciones: Cinco 5 AULAS DE CLASE CON DISPONIBILIDAD DE CINCO (5) AULAS POR 2400 HORAS DE ACUERDO AL CRONOGRAMA PARA APT Y MAESTRÍA, UN (1) AULA POR (600) HORAS PARA DICTAR LAS CLASES DE DANZAS Y MÚSICA Y UN AULA PARA EVENTOS POR (120) HORAS (Para un total de 3120 horas)
Especificaciones plasmadas en la propuesta radicada el 06 de Febrero de 2019:

- Aulas con capacidad de 45 estudiantes c/u
- Dichas aulas hacen parte del inmueble ubicado en la calle 37 No.38-66 rincón de la maría de la ciudad de Tunja, inmueble identificado con numero predial 01-03-0152-0052-000, matrícula inmobiliaria No.070-209538.El inmueble objeto del presente contrato tiene instalado los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono, la ESAP no cancelara el valor de estos servicios.
- Con la dotación básica (Sillas, tablero, ayudas audiovisuales (video Beam), tableros interactivos)
- Utilización de las áreas de bienestar estudiantil (baños, cancha múltiple de baloncesto, futbol y vóley, zonas verdes, cafetería, ambientación en las diferentes aulas con música neuro-cientificamente seleccionada para activar áreas del cerebro claves para el aprendizaje, pasillos, zonas comunes).
- Las instalaciones estarán con servicio de vigilancia monitoreado por cámaras y por un funcionario encargado de la vigilancia del mismo.

De acuerdo a la programación académica de APT en un horario de:
Viernes de 6:00 pm a 10: pm
Sábado de 8:00 a.m. a 12:00 y de 2:00 pm a 6:00 pm
Domingo de 8:00 am a 12:00
Y en Maestría
Jueves de 8:00 am a 12:00 y de 2:00 pm a 6:00 pm
Viernes de 8:00 am a 12:00 y de 2:00 pm a 6:00 pm
Sábado de 8:00 a.m. a 12:00 y de 2:00 pm a 6:00 pm
El salón de Gimnasio y Danzas de acuerdo al horario que se establezca entre las partes.

CLÁUSULA SEGUNDA. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del Contrato se ejecutará hasta el 13 de Diciembre de 2019.

CLÁUSULA TERCERA. VALOR Y FORMA DE PAGO: Para adelantar la contratación, el **ARRENDATARIO** cuenta con un presupuesto **SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS ($77.260.560) pesos,** incluidos gastos tributarios a cargo del contratista derivados de la ejecución del presente contrato serán de su exclusiva responsabilidad.

El contrato se pagará de la siguiente forma:

a) seis pagos de $12.876.760, cada uno, correspondiente al cumplimiento de 520 horas, previa presentación del informe mensual de actividades, recibo de pago de seguridad social EPS, pensiones y riesgos profesionales y certificación de cumplimiento emitido por el supervisor del contratista. Estas sumas se cancelarán en proporción a los días ejecutados.

Cada pago se realiza previa presentación de informes a que haya lugar, certificación de cumplimiento por parte del supervisor del contrato, cuenta de cobro y reporte del pago de la seguridad social con su respectiva planilla, pago estampilla pro - UPTC por el 1% del valor del contrato.
El **ARRENDATARIO** en ningún caso pagará o reconocerá valor alguno por las cuotas extraordinarias de administración, las cuales están a cargo del Arrendador.

Los anteriores pagos, se encuentran sujetos a la disponibilidad de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja PAC, previa presentación de la factura por parte del ARRENDADOR y certificación de recibo a satisfacción del espacio objeto de arrendamiento suscrita por el supervisor.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL ARRENDADOR**, para el pago deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar.

CLÁUSULA CUARTA. En el evento en que el **ARRENDADOR** no presente la factura o su documento equivalente para el pago, estando obligado a ello de conformidad con el régimen tributario aplicable al objeto contractual y a su naturaleza jurídica, el **ARRENDATARIO** en su calidad de agente retenedor, no tramitará el pago hasta tanto no se cumpla con la obligación por parte del arrendador y en consecuencia el retraso en el pago que se produzca por esta circunstancia, no generará interés moratorio a cargo del **ARRENDATARIO**

CLÁUSULA QUINTA. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR: El **ARRENDADOR** se obliga a cumplir las siguientes obligaciones generales:

1. Obrar con lealtad y responsabilidad durante la ejecución del contrato.

2. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligar a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten peticiones o amenazas, **EL ARRENDADOR** deberá informar inmediatamente de su ocurrencia al **ARRENDATARIO** y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.
3. Entregar al **ARRENDATARIO** el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
4. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del **ARRENDATARIO**.
5. Librar al **ARRENDATARIO** de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
6. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
7. Otorgarle al **ARRENDATARIO** un plazo de **[número de días hábiles en letras y en números]** para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
8. Adelantar las actividades de seguimiento, vigilancia y control de los contratos para los cuales sea designado como supervisor o interventor.
9. Cumplir con las demás actividades que se deriven del objeto y naturaleza del contrato.
10. Presentar para efectos del pago la respectiva factura, en la cual conste los días alquilados.
11. Certificar que se encuentra al día con el pago de sus aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales.

CLAUSULA SEXTA. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR: En concordancia con el objeto del contrato, **EL ARRENDADOR** se obliga a cumplir las siguientes obligaciones**:**

Además de los deberes establecidos en el Artículo 5 de la Ley 80 de 1993 se compromete para con la ESAP en virtud del presente contrato a: **1)** Cumplir con el objeto del contrato. **2)** Entregar a la ESAP el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los bienes que la integran servicios y usos conexos a los adicionales aquí convenidos. La entrega se efectuará mediante acta de inventario en donde conste el estado que se entrega el inmueble y los elementos que lo componen la cual será firmada por ambas partes y será considerada parte integral del presente contrato. **3)** Mantener en el inmueble los bienes que lo integran servicios y los usos conexos y adicionales en buen estado de funcionamiento para el fin convenido dentro el contrato. **4)** Las demás obligaciones consagradas en el Código del Comercio Art. 518 al 524 Decreto 410 de 1971. **5)** Suministrar los informes que requiera el supervisor para el cumplimiento de sus funciones. **6)** Presentar la certificación en la que conste el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, de conformidad con lo preceptuado en el Art. 23 de la Ley 1150 de 2007. **7)** En caso de enajenación del inmueble objeto de arrendamiento y de cesión del presente contrato, el CONTRATISTA ARRENDADOR deberá incluir como cláusula obligatoria en el contrato de COMPRAVENTA, dar cumplimiento

hasta su terminación el presente contrato **8)** Por su parte el CONTRATISTA ARRENDADOR, deberá realizar las reparaciones necesarias de acuerdo con lo establecido en el Art. 1985 del Código Civil.**9)** Suscribir el acta de inicio dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la aprobación de la garantía única por parte de la ESAP y publicación en el diario oficial **10)** En cumplimiento de lo reglado en las normas legales al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF Y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, como requisito para iniciar la ejecución del contrato y efectuar los pagos consignados en la cláusula cuarta del presente contrato. **11)** Obrar con lealtad y responsabilidad durante la ejecución del contrato. **12)** No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligar a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten amenazas, EL CONTRATISTA deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la entidad contratante u a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios. **13)** Realizar un (1) mantenimiento relacionado con la pintura y resane de las áreas y espacios objeto del arrendamiento en la presente vigencia, cuando la ESAP lo requiera, teniendo en cuenta de no interferir con la programación académica. **14)** Responder por los bienes y en general los elementos que se pongan o se encuentren a su disposición proponiendo en todo caso por su conservación y uso adecuado. PARRAGRAFO PRIMERO: En caso de prórroga, adición o suspensión del presente contrato EL CONTRATISTA-ARRENDADOR deberá ampliar y modificar la garantía única en los mismos términos de la prórroga, adición o suspensión, así como también proceder al pago de los derechos de publicación de estos documentos.**15)** Adquirir las estampillas Pro U.P.TC, correspondiente al 1% del valor del contrato.

CLAUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA ESAP (ARRENDATARIO): En virtud del presente contrato, la **ESAP (ARRENDATARIO)** se obliga a:

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, el valor de las cuotas de administración ordinarias y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble, en los términos acordados en la forma de pago.
3. Efectuar las reparaciones locativas.
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. 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.
7. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que se causen al **ARRENDATARIO** en desarrollo o con ocasión del contrato.

8. Repetir contra los servidores públicos, **EL AREENDADOR** o terceros, por las indemnizaciones que deba pagar como consecuencia del contrato.

CLAUSULA NOVENA. GARANTIAS. No aplica

CLAUSULA DÉCIMA. CESIÓN DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR no podrá ceder total ni parcialmente el presente contrato a ninguna persona natural o jurídica, sin el consentimiento previo, expreso y escrito del **ARRENDATARIO**. Si el **ARRENDADOR** es objeto de fusión, escisión o cambio de control, el **ARRENDATARIO** está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el **ARRENDADOR** se obliga a informar oportunamente al **ARRENDATARIO** de la misma y solicitar su consentimiento.

Si la operación pone en riesgo el cumplimiento del Contrato, el **ARRENDATARIO** exigirá al **ARRENDADOR**, sus socios o accionistas una garantía adicional a la prevista en la cláusula 9 del presente Contrato. Si el **ARRENDADOR**, sus socios o accionistas no entregan esta garantía adicional, el **ARRENDATARIO** contratante puede válidamente oponerse ante la autoridad correspondiente a la operación de fusión o escisión empresarial o cambio de control.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. **DESTINACION:** El inmueble arrendado lo destinará el **ARRENDATARIO** exclusivamente para el desarrollo del objeto contractual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR responderá civil y penalmente tanto por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, como por los hechos u omisiones que le fueren imputables y que causen daño o perjuicio al **ARRENDATARIO**, todo de conformidad con lo dispuesto por en el artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA. INDEMNIDAD: Con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato **EL ARRENDADOR** se compromete y acuerda en forma irrevocable a mantener indemne al **ARRENDATARIO** por cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

CLAUSULA DECIMA CUARTA. MULTAS: En caso de mora o incumplimiento parcial de las obligaciones por parte de **EL ARRENDADOR** y previo requerimiento del supervisor, **EL ARRENDATARIO** podrá imponer y hacer exigibles las multas diarias y sucesivas, equivalentes al uno por mil (1X1000) diario sobre el valor del Contrato, las cuales entre si no podrán exceder del diez por ciento (10%) del valor del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para los efectos de imposición y cobro, se aplicarán las disposiciones establecidas en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y en el Manual de Contratación de la entidad. El pago o la deducción de dichas sanciones no

exoneran a al **ARRENDADOR** de su obligación de ejecutar el contrato, ni las demás responsabilidades y obligaciones del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las multas impuestas se pagarán, en su orden, mediante compensación con las sumas debidas a **EL ARRENDADOR**; en caso de insuficiencia de saldos para cubrir este valor se cancelarán directamente por **EL ARRENDADOR**.

CLÁUSULA DECIMA QUINTA. PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento total, defectuoso o parcial de las obligaciones a cargo de **EL ARRENDADOR**, éste (a) pagará al **ARRENDATARIO** a título de tasación anticipada de perjuicios, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato. En el evento que los perjuicios superen el valor estimado en esta cláusula, el **ARRENDATARIO** adelantará las acciones pertinentes para lograr su cobro imputando el valor pagado a dichos perjuicios. Lo dispuesto en la presente cláusula también podrá ser aplicado en el evento en que en cualquier momento de ejecución del contrato el monto de la totalidad de las multas sucesivas impuestas por el **ARRENDATARIO** iguale el diez por ciento (10%) del valor del contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para los efectos de imposición y cobro, se aplicarán las disposiciones establecidas en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA. SOLUCIÓN DIRECTA DE LAS CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: Las partes contratantes en caso de controversias contractuales buscarán solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual a través de los mecanismos de solución previstos por la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, de conformidad con la naturaleza y cuantía del asunto.

CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA SUPERVISIÓN.- La vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL ARRENDATARIO,** será realizada por ALFONSO BECERRA PLAZAS, Coordinador Administrativo y Financiero, quien ejercerá todas las funciones de vigilancia y control en lo relacionado con la ejecución del contrato y será responsable de aprobar el pago. El **ARRENDATARIO** podrá modificar unilateralmente mediante oficio suscrito por el ordenador del gasto la designación del supervisor.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. DOMICILIO CONTRACTUAL Y LUGAR DE EJECUCIÓN: El domicilio contractual y el lugar de ejecución del contrato será en la ciudad de Tunja.