CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE No. 001 DE 2023

ARRENDADOR: CÁMARA DE COMERCIO DE LA DORADA, PUERTO BOYACA, PUERTO SALGAR Y ORIENTE DE CALDAS
IDENTIFICACIÓN: 890801156
REPRESENTANTE LEGAL: JOEL DÍAZ RODRÍGUEZ
IDENTIFICACIÓN: 88.197.971

ARRENDATARIO: ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACION PUBLICA – TERRITORIAL CALDAS
IDENTIFICADA CON NIT: 800117525-0
REPRESENTANTE LEGAL: JHON JAIRO CASTAÑO
IDENTIFICACIÓN: 10.112.407

Entre los suscritos **JHON JAIRO CASTAÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.112.407, quien actúa en calidad de Director Territorial (E) de la ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP CALDAS, establecimiento público descentralizado del orden nacional, creado por la Ley 19 de 1958, nombrado mediante Resolución N.º SC-147 del 6 de febrero de 2023 y Acta de Posesión No. 063 del 06 de febrero de 2023, expedida por la Dirección Nacional dela Esap, debidamente facultado por la Resolución 611 del 13 de mayo de 2021 para la suscripción del presente contrato, en concordancia con la Ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, quien para efectos de este documento se denominará **EL ARRENDATARIO**, de una parte, y de otra parte, **JOEL DÍAZ RODRÍGUEZ**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 88.197.971, obrando en representación de CÁMARA DE COMERCIO DE LA DORADA, PUERTO BOYACA, PUERTO SALGAR Y ORIENTE DE CALDAS, identificada con el NIT 890801156**,** que en adelante se denominara **EL ARRENDADOR,** hemos acordado celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,** previas las siguientes **CONSIDERACIONES**:

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, se hace necesario contratar un inmueble con las condiciones establecidas para las adecuadas funciones del Lugar de Desarrollo de los Programas Misionales de la Territorial Caldas.

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

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Contratar el arrendamiento y uso de espacios de los inmuebles ubicados en la K 10 N° 10-27 del municipio de Puerto Salgar y Carera 4 ° 1-16 del municipio de Manzanares, para desarrollar las actividades académicas de los programas de formación de la ESAP, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas.

CLÁUSULA SEGUNDA. CONDICIONES TÉCNICAS:

Para el municipio de la Puerto Salgar el inmueble K 10 N° 10-27 debe contar con:

1. Cuatro (04) salones con capacidad para 25 estudiantes por cada aula, los viernes de 4 p.m. a 10 p. m., sábados y domingos, disponibles todo el día
2. Un espacio de oficina para la atención de estudiantes y docentes.
3. Baterías sanitarias en perfecto estado.
4. Conexión a internet y a wifi.
5. Preferiblemente con servicio de cafetería o servicio de restaurante.
6. Espacio de repositorio documental destinado a biblioteca
7. Espacios comunes y de esparcimiento

Para el municipio de Manzanares, Caldas, el inmueble ubicado en la carrera 4 N° 1-16 debe contar con:

1. Dos (02) salones con capacidad para 25 estudiantes por cada aula, los sábados y domingos, disponibles todo el día
2. Un espacio de oficina para la atención de estudiantes y docentes.
3. Baterías sanitarias en perfecto estado.
4. Conexión a internet y a wifi.
5. Preferiblemente con servicio de cafetería o servicio de restaurante.

CLÁUSULA TERCERA. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será por 9 meses y 7 días, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución, sin superar el 31 de diciembre de 2023. No obstante, las partes de común acuerdo y previa observancia de los requisitos de ley, podrán terminarlo anticipadamente o prorrogarlo en igual forma y/o por el tiempo que consideren necesario.

CLÁUSULA CUARTA. VALOR Y FORMA DE PAGO:

El valor del contrato se pagará en cuotas mensuales iguales vencidas por un valor de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($750.000.oo) y/o proporcional a fracción de mes, los cuales corresponden a:

El valor de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($ 500.000.00) que corresponde al canon del inmueble ubicado en el municipio de Puerto Salgar y el valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($ 250.000.00) que corresponde al canon del inmueble ubicado en el municipio de Manzanares, incluido IVA. El anterior pago, se encuentra sujeto 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.

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 (dicha condición podrá acreditarse bien sea con el comprobante de pago de seguridad social o con una certificación del representante legal que acredite tal condición), cuando a ello haya lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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**. Y no constituye incumplimiento del presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL: El valor de este Contrato se pagará con cargo al presupuesto del **ARRENDATARIO** según el Certificado de Disponibilidad Presupuestal número 2523 del 22 de febrero de 2023. **PARÁGRAFO.** Una vez realizado el Registro Presupuestal que ampara el valor del presente contrato, la entidad procederá a liberar la suma restante si a ello hubiere lugar.

CLÁUSULA SEXTA. OBLIGACIONES GENERALES y ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR: El **ARRENDADOR** se obliga a cumplir las siguientes obligaciones:

1. Cumplir con las especificaciones técnicas del objeto a contratar.
2. Obrar con lealtad y responsabilidad durante la ejecución del contrato.
3. 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
4. Entregar al ARRENDATARIO los espacios del inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad
5. 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 pacífico del inmueble por parte del ARRENDATARIO.
6. Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
7. Entregar los espacios del inmueble arrendados con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
8. Otorgarle al ARRENDATARIO un plazo de Diez (10) DÍAS, para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
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
12. Ejercer debidamente la guarda y custodia de los bienes que se entregan, empleando para ello toda su diligencia y cuidado.
13. Conservar los bienes en el estado en que los recibe, para lo cual se obliga a tomar las medidas necesarias para el cumplimiento de dicha obligación.
14. Restituir los bienes a la Escuela al vencimiento del plazo estipulado o cuando éste así lo requiera, en caso de no prorrogarse o celebrarse un nuevo contrato.
15. No cambiar la ubicación de los bienes, sin autorización expresa y escrita de la Escuela
16. Las demás que surjan con ocasión de la ejecución del objeto del contrato

CLAUSULA SÉPTIMA. 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. El ARRENDATARIO pagará $ 150.000 mensuales por concepto de servicios públicos de ambos inmuebles, distribuidos así: a) $ 100.000 como aporte al pago de los servicios públicos de Puerto Salgar y b) $ 50.000 como aporte al pago de los servicios públicos de Manzanares
4. Efectuar las reparaciones locativas previa autorización del arrendador.
5. 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 del **ARRENDATARIO.**
6. Exigir al **ARRENDADOR** la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
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. Repetir contra los servidores públicos, **EL ARRENDADOR** o terceros, por las indemnizaciones que deba pagar como consecuencia del contrato.

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

CLÁUSULA NOVENA. **DESTINACION:** Los inmuebles arrendados serán destinados por el **ARRENDATARIO** exclusivamente para el desarrollo del objeto contractual.

CLÁUSULA DÉCIMA. 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 el artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. 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 SEGUNDA. MULTAS: En caso de mora o incumplimiento parcial de las obligaciones por parte de **EL ARRENDADOR o ARRENDATARIO** y previo requerimiento del supervisor, **EL ARRENDATARIO o ARRENDADOR** 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 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 TERCERA. PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento total, defectuoso o parcial de las obligaciones a cargo de **EL ARRENDADOR o ARRENDATARIO**, éste (a) pagará al **ARRENDATARIO o ARRENDADOR** 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 o ARRENDADOR** adelantarán 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 o ARRENDADOR** 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 CUARTA. 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 QUINTA. SUPERVISIÓN. - La vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL ARRENDATARIO,** será realizada por **NESTOR FABIO REYES**

CUARTAS, Coordinador académico de la ESAP Territorial Caldas, este es 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 SEXTA. DOMICILIO CONTRACTUAL Y LUGAR DE EJECUCIÓN: El domicilio contractual será el municipio de Manizales y lugar de ejecución del contrato serán la K 10 NRO 10-27 del municipio de Puerto Salgar y Carrera 4 Nro 1-16 del municipio de Manzanares

Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente contrato, deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

CÁMARA DE COMERCIO DE LA DORADA	**ESAP**
CALLE 13 # 2 - 24	Dirección: Calle 64 a Nº 30-29 de Manizales
Teléfono: 6068391737	Teléfono: 6068817990
Correo electrónico: secretaria@camaradorada.org.co	Correo electrónico: ventanillaunica.caldas@esap.edu.co

CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE Y JURISDICCIÓN.- Este contrato se rige por el Estatuto General de Contratación Estatal, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015, y los artículos 1973 y ss. Del Código Civil, el Manual de Contratación de la ESAP y demás disposiciones que regulen la materia.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. LIQUIDACIÓN: El presente contrato no será objeto de liquidación, de conformidad a lo establecido por el artículo 217 del Decreto 019 de 2012, modificatorio del artículo 60 de la Ley 80 de 1993, salvo en el caso que sea necesario cuadrar cuentas del contrato, liberar saldos, terminar anticipadamente etc.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA. INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERAL, SOMETIMIENTO A LA LEY NACIONAL Y CADUCIDAD DEL CONTRATO: De conformidad con los artículos 14 al 18 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con la Ley 1150 de 2007, las cláusulas excepcionales interpretación, modificación y terminación unilateral, sometimiento a la ley nacional y caducidad del contrato, se entienden incorporadas en el presente contrato.

CLÁUSULA VIGESIMA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: Con la firma de este contrato el **ARRENDADOR**, declara que no se haya incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar contempladas en la ley.

CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA. DOCUMENTOS CONTRACTUALES: Para todos los efectos, son documentos de este contrato y por lo tanto hacen parte integral del mismo, todos los aquí citados.

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes a través de la plataforma SECOP II. Para su ejecución se requiere el registro presupuestal

REVISÓ Y APROBÓ: JHON JAIRO CASTAÑO / Director Territorial
PROYECTÓ*: MARIA CRISTINA GARCÍ A / Abogado - contratista*