CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 001 DEL 2019 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DEL TRABAJO Y ANIBAL SUAREZ QUIÑONES

Entre los suscritos CARLOS ERNESTO JIMENEZ ARGOTE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.708.964, en su calidad de Director Territorial de Huila, nombrado mediante la Resolución 04044 del 7 de octubre de 2015, cargo para el cual tomó posesión mediante Acta No. 124 de fecha 15 de octubre de 2015, en uso de las facultades y funciones contenidas en la Resolución No. 5281 del 3 de noviembre de 2011 artículo 4, actuando en nombre y representación del **MINISTERIO DEL TRABAJO – DIRECCION TERRITORIAL HUILA**, con NIT 800216593-6, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, por una parte, y por la otra, **ANIBAL SUAREZ QUIÑONEZ,** identificado con la cédula de ciudadanía N° 12.135.003 de Neiva, en calidad de propietario del bien inmueble, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, hemos convenido a celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Que el Decreto 4108 del 2 de noviembre de 2011, en el cual se establecen y determina los objetivos, las funciones y la estructura orgánica del Ministerio del Trabajo y en su artículo primero señala que el objetivo es la formulación y adopción de las políticas, planes generales, programas y proyectos para el trabajo, el respeto por los derechos fundamentales, las garantías de los trabajadores, el fortalecimiento, promoción y protección de las actividades de la economía solidaria y el trabajo decente a través de un sistema efectivo de vigilancia, información, registro, inspección y control; así como del entendimiento y diálogo social para el buen desarrollo de las relaciones laborales.

2. Que, dentro de la estructura del Ministerio a la Subdirección Administrativa y Financiera, como área de apoyo, le compete atender, facilitar los medios y el suministro de bienes y servicios para el correcto funcionamiento de la entidad, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 34 del Decreto 4108 de 2012 que prevé, entre otras funciones las señaladas en los siguientes numerales:
   1. "Dirigir, ejecutar y controlar los planes, programas, proyectos, procesos, servicios y actividades en materia de servicio al ciudadano, gestión documental y contratación".
   "13. Organizar, bajo las directrices impartidas por la Secretaría General, la prestación de los servicios generales y de apoyo requeridos para el buen funcionamiento de la entidad.".

3. Que el Ministerio del Trabajo, mediante la Resolución No. 5445 de 2011 crea, organiza y conforma los grupos internos de trabajo de la Subdirección Administrativa y Financiera de la Secretaría General, entre los cuales se encuentra el Grupo de Administración de Recursos Físicos y

dentro de sus funciones se encuentra: 12. preparar los proyectos de pliego de condiciones o términos de referencia de las licitaciones y contratación directa, en coordinación con el Grupo de Gestión Precontractual, que conforme con la ley deben realizarse para la adquisición de los bienes y servicios registrados en el plan de compras de funcionamiento del Ministerio.

4. Que la Dirección Territorial de Huila está facultada para adelantar la presente contratación de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 5281 del 3 de noviembre de 2011 artículo 4 "*Delegar en las Direcciones Territoriales y Oficinas Especiales del Ministerio de Trabajo la competencia para la constitución de cajas menores y la ordenación del gasto de los recursos que le sean asignadas pos por el Nivel Central, en asuntos contractuales sin consideración a la naturaleza u objeto del bien o servicio , hasta por la cuantía de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes* " .

5. Que teniendo en cuenta que la planta de personal que posee la Dirección Territorial Huila, requiere se garanticen a los funcionarios el espacio necesario para realizar las labores con las mínimas especificaciones requeridas.

6. Por lo anterior y teniendo en cuenta que el señor Aníbal Suarez Quiñonez tiene la disponibilidad de un inmueble para la Dirección Territorial, para suplir la necesidad se hace necesario contratar el arrendamiento de la oficina para continuar con el cumplimiento de las funciones.

8. Que de conformidad con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.

10. Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, establece que las "(...) *Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad requiere el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema compra y contratación pública."*

11. Que en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, el Ministerio expidió el Acto administrativo de justificación de la contratación directa correspondiente.

12. Que el Proceso de Contratación se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones, para la presente vigencia fiscal del Ministerio del Trabajo.

13. Que revisados los Sistemas de Información del Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República "SIBOR" y el Registro de Sanciones e Inhabilidades de la Procuraduría General de la Nación "SIRI", el 27 de diciembre de 2018, el nombre del **ARRENDADOR,** no figuran reportados en dichos sistemas.

14. Que por lo anterior, las partes celebran el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.- Contratar el arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de la Sede del Ministerio del Trabajo – Dirección Territorial Huila, ubicado en la Calle 5 No. 11-29, barrio Altico.

CLAUSULA SEGUNDA: ALCANCE DEL OBJETO: El inmueble objeto del arrendamiento se encuentra ubicado en la Calle 5 No. 11-29 de la ciudad de Neiva, con un área total de 244.90 metros cuadrados.

Además el predio cuenta con las siguientes características:

- Diez (10) baños, que se encuentra a disposición del servicio para funcionarios.
- Zona abierta tipo patio interior.
- Cuenta con un área amplia, suficiente e iluminada.
- Se encuentra en una zona de alto transito lo que le facilita la accesibilidad a todos los usuarios.

CLÁUSULA TERCERA: DEFINICIONES-. Las expresiones utilizadas en el presente contrato con mayúscula inicial deben ser entendidas con el significado que se asigna a continuación. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo con el contexto en el cual son utilizados. Otros términos utilizados con mayúscula inicial deben ser entendidos de acuerdo con la definición contenida en el Decreto 1082 de 2015. Los términos no definidos en los documentos referenciados o en la presente cláusula, deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 001 DEL 2019 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DEL TRABAJO Y ANIBAL SUAREZ QUIÑONES

DEFINICIONES	
Nombre del Arrendador	Aníbal Suarez Quiñonez
Nombre del Arrendatario	MINISTERIO DEL TRABAJO

CLÁUSULA CUARTA: VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.- El valor del presente contrato se estima hasta por la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MCTE ($ 39.637.472), incluido el IVA y todos los costos directos e indirectos, los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato, así como todos los gastos de administración y sostenimiento que puedan generar las áreas recibidas en arriendo.

Para el valor se realizado en el estudio previo se tomó el valor mensual del contrato del año anterior.

EL MINISTERIO, pagará al CONTRATISTA el valor del contrato en mensualidades anticipadas, así: NUEVE MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE ($9.909.368.oo.), incluidos impuestos.

Los pagos se realizarán mensualmente, previa presentación de la factura o cuenta de cobro y certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato, adicional a lo anterior, el contratista deberá anexar el certificado de pago de los aportes parafiscales del mes correspondiente al servicio facturado.

El pago incluye todos los gastos de administración y sostenimiento que pueda generar, del área recibida en arriendo.

Los pagos estarán sujetos a la aprobación del PAC por parte del Ministerio de Hacienda y una vez se cumplan los trámites correspondientes para la aprobación de cada uno de ellos.

CLÁUSULA QUINTA: DECLARACIONES DEL ARRENDADOR-. El **ARRENDADOR** hace las siguientes declaraciones:

1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso.
2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió del Ministerio del Trabajo respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato.
4. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales y del sistema de seguridad social integral.

5. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente contrato.
6. El **ARRENDADOR** al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad.

CLÁUSULA SEXTA: PLAZO.- El plazo de ejecución del contrato será de cuatro (4) meses, término contado a partir de la expedición del registro presupuestal, sin que sobrepase al 31 de diciembre de 2019.

CLÁUSULA SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR, el arrendador se obliga a:

OBLIGACIONES GENERALES

1. Ejecutar a cabalidad el servicio objeto del Contrato.
2. Cumplir con los requisitos de ejecución del Contrato de manera oportuna.
3. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato, la cual solo podrá ser utilizada para la correcta ejecución del servicio contratado.
4. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo 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.
5. Realizar los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, de acuerdo con la normativa vigente para tal fin.
6. Las demás que por la naturaleza del contrato le sean asignadas por el supervisor y tengan relación con el objeto del mismo.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1. Entregar a título de arrendamiento la oficina identificada en el objeto.
2. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento. Todos los anteriores a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia del inmueble por parte del Ministerio del Trabajo.
3. Garantizar en el área arrendada el servicio de energía en el evento de cortes eléctricos, mediante plantas dispuestas para tal fin.
4. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las redes de agua potables, instalaciones eléctricas y de la estructura de la edificación con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones. De igual manera efectuar las reparaciones y

sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al arrendatario o correspondan a uso indebido del inmueble.

5. Presentar mensualmente las facturas de los consumos para efectos de pago, acompañadas de las certificaciones de los pagos de salud, pensiones y parafiscales.
6. Garantizar el uso, goce y disfrute el inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de turbación e impedimento para que se ejerza dicho uso y librando al Ministerio cuando tales acciones provengan de un tercero.
7. Verificar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección con equipos contra incendio y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.
8. Permitir al Ministerio hacer adecuaciones internas de acuerdo a su necesidad sin que estas afecten el bien arrendado, ni se causen perjuicios algunos que comprometan la infraestructura,
9. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.
10. Las demás que se puedan derivar de acuerdo con la naturaleza del presente contrato.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Arrendamiento de inmueble ubicado en la ciudad de Neiva.
Dirección: Calle 5 No. 11-29
Matrícula Inmobiliaria: 200-5831

CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES GENERALES DE LA ENTIDAD ESTATAL-. La Entidad Estatal se obliga a:

OBLIGACIONES DEL MINISTERIO

En desarrollo del presente contrato la entidad estatal se obliga a:

1. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento establecido.
2. Usar los bienes arrendados destinándolos exclusivamente para el funcionamiento administrativo del Ministerio.
3. Entregar a la terminación del contrato el inmueble enteramente desocupado, poniéndolo a disposición del ARRENDADOR y entregándole las llaves y accesorios correspondientes.
4. Restituir el inmueble objeto del presente contrato en el mismo estado en que se verifique la entrega de éstos al inicio de ejecución del contrato.
5. Entregar el inmueble al día con los cánones y servicios públicos que le correspondan a EL ARRENDATARIO.

6. Permitir en cualquier tiempo al ARRENDADOR o a las personas que ella designe por escrito, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación.
7. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente Contratación y sanción para quien los vulnere.
8. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual, para lo cual, entre otras medidas, designará el supervisor.
9. Adelantar gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y las garantías a que hubiere lugar para lo cual el supervisor dará aviso oportuno al MINISTERIO sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento, cuando de acuerdo con la naturaleza y cláusulas del contrato de arrendamiento aplique.
10. Repetir contra los servidores públicos, EL ARRENDADOR o tercero, por las indemnizaciones de los daños que sufra en el desarrollo o con ocasión del contrato de arrendamiento.
11. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
12. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
13. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
14. Cumplir con las normas establecidas en el manual de usuario y el reglamento de Copropiedad.
15. Las demás que se deriven del objeto contractual.

CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA DEL INMUEBLE.- El Arrendador hará entrega del inmueble **AL ARRENDATARIO** de conformidad con las solicitudes realizadas por el supervisor durante la ejecución del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA: MULTAS.- En caso de incumplimiento a las obligaciones derivadas del presente Contrato, por parte del **ARRENDADOR**, el **MINISTERIO** puede adelantar el procedimiento establecido en la ley e imponer y hacer exigibles las multas diarias y sucesivas equivalentes al uno por ciento (1%) del valor de este contrato, las cuales entre sí no podrán exceder del diez por ciento (10%) del valor del mismo.

PARÁGRAFO: Para los efectos del cobro, se aplica las disposiciones establecidas en la Ley 1150 de 2007, en la Ley 1474 de 2011 y demás disposiciones que regulen la materia. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL-. En caso de declaratoria de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente contrato, **EL ARRENDADOR,** deberá pagar al **ARRENDATARIO**, a título de indemnización, una suma al 25% del valor del contrato.

El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen en adición al citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que el **MINISTERIO** adeude al **ARRENDADOR** con ocasión de la ejecución del presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO-. De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015:" En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título III de las disposiciones especiales del presente decreto no es obligatoria" Por lo anterior y tratándose de un contrato de arrendamiento, no se requieren pólizas para la presente contratación.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR.- El **ARRENDADOR** es una entidad independiente, y en consecuencia, no es el representante, agente o mandatario del **MINISTERIO**, no tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre del **MINISTERIO**, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: CESIONES-. El **ARRENDADOR** no puede ceder parcial o totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente Contrato sin la autorización previa y por escrito del **MINISTERIO**.

Si el **ARRENDADOR** es objeto de fusión, escisión o cambio de control, **EL MINISTERIO** está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el **ARRENDADOR** se obliga a informar oportunamente al **MINISTERIO** de la misma y solicitar su consentimiento.

Si la operación pone en riesgo el cumplimiento del Contrato, **EL MINISTERIO** exigirá al **ARRENDADOR**, sus socios o accionistas la garantía que para tal efecto determine la entidad. Si el **ARRENDADOR**, sus socios o accionistas no entregan esta garantía adicional, la Entidad Estatal puede válidamente oponerse ante la autoridad correspondiente a la operación de fusión o escisión empresarial o cambio de control.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: - INDEMNIDAD El **ARRENDADOR** se obliga a indemnizar al **MINISTERIO** 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 de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que sean atribuibles al **ARRENDADOR**.

El **ARRENDADOR** mantendrá indemne al **MINISTERIO** 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 DÉCIMA SEXTA: CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR-. Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la normativa colombiana.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS-. Las controversias o diferencias que surjan entre el **ARRENDADOR** y la Entidad Estatal con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra parte la existencia de una diferencia y la explique someramente.

Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán empleado el siguiente procedimiento:

PARÁGRAFO: CONCILIACIÓN: Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante la entidad que **EL MINISTERIO** decida, previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las Partes. Si en el término de ocho (8) días hábiles a partir del inicio del trámite de la conciliación, el cual se entenderá a partir de la fecha de la primera citación a las Partes que haga la entidad escogida por **EL MINISTERIO** las Partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a la jurisdicción contencioso administrativa.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 001 DEL 2019 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DEL TRABAJO Y ANIBAL SUAREZ QUIÑONES

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: NOTIFICACIONES.- 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:

Nombre de la Entidad Estatal	**Nombre del Contratista**
Nombre: Ministerio del Trabajo Cargo: Director Territorial de Huila Dirección: Calle 5 No. 11-29 Teléfono: 8722544 Ext: 4100	Nombre: Aníbal Suarez Quiñonez Dirección: Calle 46 No. 16-224 Teléfono: 3123064469 Correo Electrónico:astelefonia@gmail.com

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: SUPERVISIÓN.- La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el **ARRENDADOR** a favor de la Entidad Estatal contratante, estará a cargo de la funcionaria Consuelo Ramirez Ardila.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: ANEXOS DEL CONTRATO.- Hacen parte integrante de este contrato los siguientes documentos:

1. Los estudios previos.
2. Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 119 de fecha 02 de enero de 2019.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN.- El presente contrato requiere para su perfeccionamiento de la firma de las partes, previa expedición del registro presupuestal.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: REGISTRO Y APROPIACIONES PRESUPUESTALES.- El **MINISTERIO** pagará al **ARRENDADOR** el valor del Presente contrato con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. No. 119 de fecha 02 de enero de 2019 por valor de $39.637.472 M/CTE.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: REGISTRO Y APROPIACIONES PRESUPUESTALES.- El presente Contrato está sujeto a registro presupuestal y el pago de su valor a las apropiaciones presupuestales.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: CONFIDENCIALIDAD.- En caso que exista información sujeta a alguna reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 001 DEL 2019 CELEBRADO ENTRE EL MINISTERIO DEL TRABAJO Y ANIBAL SUAREZ QUIÑONES

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL.- El domicilio contractual y el lugar de ejecución será la ciudad de Neiva.

Para constancia, se firma en la ciudad de Neiva el 2 de enero de 2019.

CARLOS ERNESTO JIMENEZ ARGOTE
ARRENDATARIO

ANIBAL SUAREZ QUIÑONEZ
EL ARRENDADOR
12135003

Proyecto-Revisó: Consuelo Ramirez Ardila