Escuela Superior de Administración Pública	**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE No. ESAP-CAL-CA- 076- 2025**

ARRENDATARIO: **FUNDACION CONSERVACION VIDA Y MEDIO AMBIENTE**
IDENTIFICACIÓN: **900.223.970-1**
DIRECCIÓN: CR 14 19 40 AP 401 ED ROBERTO BOTERO BRR CENTRO
TELÉFONO: 3 1 1 2 6 1 1 7 1 1

Entre los suscritos **LUIS ALBERTO SIERRA PAJOY**, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.518.775, quien actúa en calidad de Director Territorial de la ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP- RISARALDA S, establecimiento público descentralizado del orden nacional, creado por la Ley 19 de 1958, nombrado mediante Resolución N.º SC-510 del 07 de abril de 2025 y Acta de Posesión No. 113 del 07 de abril de 2025 expedida por la Dirección Nacional de la 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 **LA ESAP**, de una parte, y de otra parte, FUNDACION CONSERVACION VIDA Y MEDIO AMBIENTE, identificado(a) con la Nit 900.223.970-, representada legalmente por la señora CLAUDIA LILIANA GUZMAN ARANGO, identificada con cédula de ciudadanía Nro 52.907.092 que en adelante se denominara **EL CONTRATISTA,** 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 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) Que de las anteriores consideraciones y de acuerdo con la normatividad vigente, las partes acuerdan lo siguiente:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Arrendamiento de una locación o espacio físico de aproximadamente 15 m2, destinados para prestar el servicio de cafetería y restaurante dentro de las instalaciones de la CETAP Armenia, ubicada en la Carrera 12 entre Calle 16 y 17, antigua escuela Carolina Soto, del municipio de Armenia Quindío. Se deja constancia que a pesar de que se expresa la unidad de medida del espacio a arrendar, este se entrega en cuerpo cierto.

CLÁUSULA SEGUNDA. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será de ciento ocho (108) días, sin superar el 31 de diciembre de 2025, contado a partir del cumplimiento

de los requisitos de ejecución. 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 TERCERA. VALOR Y FORMA DE PAGO:

El valor será hasta por la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO PESOS M.CTE ($258.618)** mensuales, incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, costos directos e indirectos, los cuales se cancelarán los primeros cinco (5) días de cada periodo y en época de vacaciones de los estudiantes, según calendario académico, cancelará como canon de arrendamiento la suma equivalente al 50% del valor aquí establecido.

PARAGRAFO PRIMERO PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS: En caso de necesitar en el área de restaurante y cafetería EL SERVICIO DE GAS, el arrendatario se hará cargo de su instalación y pago, por lo que deberá cancelar directamente en la (s) entidad (es) bancaria (s) respectiva (s), el recibo según las normas y calendarios vigentes de la empresa que realiza el suministro de gas.

El Servicios de Agua y Energía son asumidos por la ESAP y están incluidos dentro del valor mensual del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL ARRENDATARIO**, con 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. 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 cinco (5) días hábiles 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 QUINTA. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO: En concordancia con el objeto del contrato, **EL ARRENDADOR** se obliga a cumplir las siguientes obligaciones**:**

1. Pagar de forma mensual y oportuna el canon de arrendamiento.
2. Suministrar el servicio de cafetería de manera permanente en el horario acordado con el supervisor y los directivos de la ESAP
3. Proveerse de la dotación suficiente de equipos, vajillas, utensilios y demás implementos necesarios para la prestación del servicio.
Prestar el servicio de cafetería en forma esmerada en cuanto a oportunidad y calidad ofreciendo la mejor atención a los usuarios.
5. Conservar en excelentes condiciones de aseo e higiene el área de la cafetería.
6. Generar un manejo adecuado y permanente de los residuos de basuras producidos por la preparación y consumo de alimentos, debiendo generar los protocolos para la evacuación de basuras de forma segura sin que se vean afectadas las demás instalaciones.
7. Los precios oficiales de los artículos que se expendan no podrán ser mayores a los ofrecidos en el comercio.
8. Los precios de los productos serán fijados en un lugar visible al público.
9. Conservar el área del inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
10. Efectuar las reparaciones locativas necesarias.
11. 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.
12. Restituir el inmueble 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.

13. Atender en forma inmediata las sugerencias y recomendaciones que sobre el funcionamiento de la cafetería le haga la supervisora, la Dirección y las diferentes personas a las que se les preste el servicio.
14. Se compromete a contratar por su cuenta y exclusivo riesgo y responsabilidad el personal suficiente para el correcto cumplimiento del servicio de cafetería. En consecuencia, será de cargo del ARRENDATARIO el pago de salarios, seguridad social, y prestaciones sociales de sus empleados y demás emolumentos que genere el personal que ocupe de acuerdo al tipo de contrato; lo anterior teniendo en cuenta que estas personas no adquieren ningún tipo de vinculación con la ESAP.
15. Mantener debidamente uniformado (incluido gorro) y con los elementos necesarios para prestar un servicio higiénico al personal que contrate para el efecto.
16. Prestar el servicio de cafetería, acatando las normas del reglamento interno de la ESAP.
17. El ARRENDATARIO declara conocer la reglamentación que regula la destinación del inmueble, la contenida en el reglamento de convivencia ciudadana del Municipio, Código de Policía, las exigencias de higiene y salud, estudio de suelos, uso de suelos, ruido, contaminación, cancelación de impuesto de industria y comercio y registro en Cámara de Comercio conforme la naturaleza de la actividad comercial que realiza. Por lo tanto, asume su directa responsabilidad por el cumplimiento y acatamiento de dichas normas.
18. Entendiendo que la salud es un bien de interés público, EL ARRENDATARIO cumplirá con el decreto 3075 de 1997 en lo referente a que el personal empleado dentro del local entregado en arrendamiento se encuentre capacitado en manipulación de alimentos y/o en Buenas Practica de Manufactura, además deberá contar con el respectivo concepto favorable de idoneidad sanitaria expedido por la autoridad competente y una certificación de control de plagas emanado de una empresa legalmente constituida para tal efecto.
19. Señalizar debidamente el área en arrendamiento de manera que cumpla con lo establecido en esta materia para lo normado en Sistema de seguridad y salud en el trabajo y seguridad Industrial.
20. No vender bebidas alcohólicas, revistas, loterías, cigarrillos y en general prestar servicios y suministrar o vender elementos diferentes del objeto del presente contrato.
21. No mantener venenos, tóxicos, materiales explosivos o inflamables o cualquier otro elemento que pueda acarrear perjuicios a las personas o instalaciones del edificio.
22. En caso de cese de actividades académicas en la institución por cualquier motivo, EL ARRENDATARIO cancelará normalmente el canon acordado; diferente será en las temporadas de vacaciones anunciadas mediante acto administrativo de calendario académico, cuando se cancelará solo la mitad del canon acordado.
23. Capacitar permanentemente al personal a su cargo con el propósito prestar el servicio en un buen estándar de calidad.
24. Obrar con lealtad y responsabilidad durante la ejecución del contrato.
25. 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 ARRENDATARIO deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la entidad y a las demás

autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.

26. No podrá subarrendar el área establecida para la cafetería, o ceder el contrato ya sea total o parcialmente, salvo que obtenga el consentimiento expreso y por escrito del ARRENDADOR.

27. No permitir que en la cafetería funcionen negocios o actividades de otros comerciantes bien sea en forma permanente o transitoria.

28. El ARRENDATARIO se compromete a realizar el procedimiento de recepción, transporte, manejo y almacenamiento de alimentos de acuerdo a lo establecido en los protocolos y norma sanitaria de manipulación de alimentos.

29. Pagar todos los gastos derechos, impuestos, tasas, contribuciones y similares que se causen por razones de perfeccionamiento del contrato y aquellos que se deriven de su ejecución de acuerdo con la ley vigente.

30. Las demás que por la naturaleza del contrato le sean compatibles según las normas civiles y comerciales aplicables al contrato.

CLAUSULA SEXTA. CESIÓN DEL CONTRATO: EL ARRENDATARIO no podrá ceder total ni parcialmente el presente contrato a ninguna persona natural o jurídica, sin el consentimiento previo, expreso y escrito del **ARRENDADOR**.

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

CLÁUSULA OCTAVA. RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO responderán 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 , todo de conformidad con lo dispuesto por en el artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA NOVENA. INDEMNIDAD: Con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato **EL ARRENDATARIO se** compromete y acuerda en forma irrevocable a mantener indemne al **ARRENDADOR** 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 . MULTAS: En caso de mora o incumplimiento parcial de las obligaciones por parte de **EL ARRENDATARIO** y previo requerimiento del supervisor, **EL 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 a al **ARRENDATARIO** de su obligación de ejecutar el contrato, ni las demás responsabilidades y obligaciones del mismo.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento total, defectuoso o parcial de las obligaciones a cargo de **EL ARRENDATARIO**, éste (a) pagará al **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 **ARRENDADOR** 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 **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 SEGUNADA. 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 TERCERA SUPERVISIÓN. - La vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL ARRENDATARIO**, será realizada por coordinador académico y/o quien haga sus veces o un profesional del grupo académico designado por el territorial. o por quien delegue la dirección, 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 **ARRENDADOR** podrá modificar unilateralmente mediante oficio suscrito por el ordenador del gasto la designación del supervisor.

CLÁUSULA DECIMA CUARTA. DOMICILIO CONTRACTUAL Y LUGAR DE EJECUCIÓN: El domicilio de ejecución del contrato será en en la – Carrera 12 entre Calle 16 y 17, antigua escuela Carolina Soto, del municipio de Armenia Quindío y domicilio contractual será el municipio de Dosquebradas – Risaralda.

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:

CONTRATISTA	ESAP
Dirección: CR 14 19 40 AP 401 ED ROBERTO BOTERO BRR CENTRO	Dirección: – Carrera 9 # 7 – 64 Sector La Badea
Teléfono: 3 1 1 2 6 1 1 7 1 1	Teléfono: 018000432713
Correo electrónico: lilianarangog@gmail.com	Correo electrónico: ventanillaunica.risaralda@esap.edu.co

CLÁUSULA DECIMA QUINTA. 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 SEXTA. 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 SÉPTIMA. 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 d e1993, en concordancia con la Ley 1150 de 2007, las clausulas excepcionales interpretación, modificación y terminación unilateral, sometimiento a la ley nacional y caducidad del contrato, se entienden incorporadas en el presente contrato.

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

CLÁUSULA DECIMA NOVENA. 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. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes en la plataforma SECOP II.

PROYECTÓ*: Mari Cristina García – Asesora Jurídica*