CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° E-1126 DE 2026, SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE NEIVA Y GILBERTO MUÑOZ ADARMES.

CONTRATISTA	**GILBERTO MUÑOZ ADARMES.**
CEDULA DE CIUDADANIA	4.935.071 de San Agustín – Huila
NIT	4935071-0
OBJETO	**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 14 N° 6-95 BODEGA # 3 PARA LA LLEVAR A CABO LA ORGANIZACIÓN TECNICA DEL ACERVO DOCUMENTAL DE LA ALCALDIA DE NEIVA (PROCESOS TECNICOS ARCHIVISTICOS).**
VALOR	NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($ 93.600.000) M/Cte., incluido los costos y gastos directos e indirectos a que haya lugar.
PLAZO	Nueve (09) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, en todo caso sin superar la presente vigencia fiscal.
DIRECCION Y TELEFONO	Carrera 3 No.10 - 57 Teléfono: 6088579545 Correo: casadelavitrina@hotmail.com
ID SECOP II	MNSGCDAR1231-2026.
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.45388677&isFromPublicArea=True&isModal=False

Entre los suscritos, de una parte, **RAÚL EDUARDO MOSQUERA QUIÑONES**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía N° 7.717.831 expedida en Neiva – Huila , quien para efectos del presente actúa en nombre del Municipio de Neiva, dada su condición de Secretario General nombrado mediante Decreto número 0489 del veintidós (22) de octubre de 2024 y posesionado mediante Acta N° 0326 de la misma fecha, ejerciendo funciones debidamente delegada para contratar de conformidad con lo expuesto en el Decreto 085 del 12 de enero de 2024, quien en adelante se denominará **EL MUNICIPIO DE NEIVA**, y por la otra parte **GILBERTO MUÑOZ ADARMES**, identificado con cedula de ciudadanía No. 4.935.071 expedida en San Agustín - Huila, quien en adelante se denominará **El CONTRATISTA**, hemos acordado suscribir el presente contrato de **ARRENDAMIENTO**, el cual se regirá por la Ley 80 de 1993 y demás Normas Reglamentarias y Complementarias y por las Cláusulas que más adelante se señalan previa las siguientes Consideraciones: **a)** Que se realizó el análisis de conveniencia y oportunidad por parte de la secretaría general en el cual justificó la necesidad de tomar en arrendamiento el bien inmueble para llevar a cabo la organización técnica del acervo documental de la alcaldía de Neiva (procesos técnicos archivísticos). **b)** Que el presente contrato se celebra directamente de

acuerdo con el literal i) numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, y articulo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 denominado arrendamiento de bienes inmuebles. **c)** Que el proceso de contratación se adelantó en línea a través de la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública - SECOP II. **d)** Que mediante Resolución No 1749 del 23 de octubre de 2024 se justificó la celebración de contrato de arrendamiento bajo la modalidad contratación directa, dadas las argumentaciones técnicas y jurídicas para la celebración del contrato en aplicación de las causales propias de dicha modalidad. **e)** Que el CONTRATISTA actúa en calidad de propietario del bien inmueble objeto de arrendamiento. **f)** Que el contratista declara expresamente bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del presente Contrato, que no se halla incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar, previstas en los Artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, articulo 18 literal J, articulo 44 de la Ley 617 de 2000 y Articulo 1 de la Ley 821 de 2003 y demás normas legales y constitucionales. **g)** Que el presente Contrato se suscribe previo Estudios y Documentos suscrito por el secretario general, dependencia donde surge la necesidad que origina el presente proceso contractual. En consecuencia, las Cláusulas de este Contrato son las siguientes: En consecuencia, las Cláusulas de este Contrato son las siguientes **CLÁUSULA PRIMERA. – OBJETO DEL CONTRATO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 14 N° 6-95 BODEGA # 3 PARA LA LLEVAR A CABO LA ORGANIZACIÓN TECNICA DEL ACERVO DOCUMENTAL DE LA ALCALDIA DE NEIVA (PROCESOS TECNICOS ARCHIVISTICOS). PARÁGRAFO:** El Contratista declara que tiene pleno conocimiento de la forma de ejecutarse el Contrato, que se ha enterado de los requisitos y que está plenamente familiarizado con las actividades que realizará, además que cumplirá con sus obligaciones pactadas. **CLÁUSULA SEGUNDA. – OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** Fuera de las obligaciones inherentes al adecuado ejercicio del desarrollo del objeto del Contrato señalado en la Cláusula anterior, el Contratista se compromete principalmente a velar por el cumplimiento del Contrato en términos pactados. **PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de la dirección general y del control y vigilancia que el Municipio debe ejercer sobre la ejecución del presente Contrato, el Contratista responderá por la oportuna ejecución de este Contrato dentro del plazo previsto y responderá por los hechos y omisiones que le fueran imputados. Además de las obligaciones usuales de este tipo de Contratos, tendrá entre otras las siguientes: **1.** Cumplir a cabalidad el objeto del contrato, conforme a las normas legales del orden contractual. **2.** Disponer jurídica y materialmente del inmueble ubicado EN LA CALLE 14 N° 6-95 BODEGA # 3, inmueble con un área mayor a 600 metros cuadrados, con: a) Área administrativa: La bodega debe contar con dos (2) oficinas para atender los requerimientos de información de los usuarios internos y externos que la requieran. b) área de procesos técnicos o zona de trabajo: El propietario del local debe facilitar la ubicación de las siguientes áreas: 1). Área de recepción de fondos documentales; 2). Área de primeros auxilios, limpieza, desinsectación, y desinfección; 3). Área de tratamiento de la documentación: Clasificación, ordenación, inventario (ubicación de mesas de trabajo y equipos de cómputo) 4). Área de primeros auxilios a los documentos; 5). Área de reprografía; 6). Área o cuarto de eliminables o material que no es de archivo. c) Áreas de depósito. En las áreas de almacenamiento se debe garantizar la instalación de estivas, estanterías y unidades de conservación en cualquier tamaño que permita la circulación del personal y la adecuada manipulación y traslado del mobiliario y los documentos. Demás especificaciones:

- Área de acceso: La vía de acceso a la bodega debe ser amplia que permita la entrada de vehículos con carrocerías altas, con mínimo dos zonas de parqueo; la entrada principal a la bodega debe contar con portón amplio que facilite el cargue y descargue de vehículos sin contratiempos.
- Tipo de inmueble: Los pisos, paredes, techo, puertas, redes eléctricas e hidro-sanitarias del inmueble deben estar en buenas condiciones y con la posibilidad de ampliar la capacidad de almacenamiento en altura (igual o mayor a 5 metros). El piso debe tener suficiente resistencia

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co.
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

para el descargue y circulación. Todo el inmueble debe contar con iluminación, ventilación y con protección para no permitir el ingreso de aves, insectos y roedores.
- Seguridad: El inmueble debe contar con sistema de alarma con monitoreo, y en todas las áreas debe haber sistema de alarma contra incendios, así como realizar los mantenimientos preventivos y correctivos a que tenga lugar dichos sistemas.
- Servicios: El inmueble debe contar con servicios públicos de energía, agua, baterías sanitarias (damas y caballeros) y que permita la instalación de aires acondicionados y acceso a internet. **3.** Presentar mensualmente los documentos indispensables para el pago del canon de arrendamiento contratado, relativo al lapso mensual correspondiente. **4.** Entregar a la Entidad Estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad, 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. **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 y goce exclusivo y pacifico del inmueble por parte de la Entidad Estatal. **6.** Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. **7.** Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. **8.** Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. **9.** Realizar las reparaciones o mejoras necesarias para el mantenimiento y conservación del inmueble. **10.** Efectuar el pago de impuestos. cuotas de administración, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre los inmuebles. **11.** Cumplir sus obligaciones con el Sistema de seguridad social Integral en salud, pensiones y riesgos laborales, así como aportes parafiscales, cuando haya lugar. **12.** Las demás obligaciones propias de la naturaleza del contrato de arrendamiento de bien inmueble. **CLÁUSULA TERCERA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:** Además de las obligaciones usuales en este tipo de Contratos, el Municipio tendrá las siguientes: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: **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 del inmueble conforma al valor fijado. **3.** Pagar el valor por concepto de los servicios públicos domiciliarios a partir de la entrega del inmueble. **4.** Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación de los inmuebles 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. **5.** Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. **6.** Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. **7.** Restituir los inmuebles 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.** Las demás establecidas por la ley, en el contrato o que se deduzca de la naturaleza de este. **CLÁUSULA CUARTA. – EXENCIÓN DEL PAGO DE PRESTACIONES:** De acuerdo con lo establecido en el inciso segundo, numeral tercero de artículo 32 de la Ley 80 de 1993, el contratista no tendrá derecho a ninguna prestación distinta a lo pactado en el contrato, razón por la cual con este contrato no existe ningún vínculo laboral entre el Municipio de Neiva y el contratista. **CLÁUSULA QUINTA. – VALOR DEL CONTRATO:** Para efectos Fiscales el valor de este Contrato se fija en la suma de:

VALOR DEL CONTRATO ANTES DE IVA	$ 78.655.462
IVA	$ 14.944.538
VALOR TOTAL	$ 93.600.000

Son: **NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($ 93.600.000)** M/Cte**,** incluidos los impuestos a que haya lugar. **CLAUSULA SEXTA – FORMA DE PAGO: EL MUNICIPIO DE NEIVA** pagará al **CONTRATISTA,** mensualidades vencidas por el valor de **DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($10.400.000,oo) M/CTE** como concepto del canon mensual de arrendamiento. Cada pago estará precedido de la certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor del contrato, previa presentación del informe de actividades correspondiente y acreditación del pago de los aportes al sistema de seguridad social en Salud, Pensión y Riesgos Laborales. En todo caso el pago final del contrato se cancelará una vez el arrendador entregue al municipio el acta de recibo a satisfacción de todas las obligaciones objeto del contrato y acta de liquidación debidamente soportados, de conformidad con los requisitos establecidos por el municipio. Todo pago está sujeto a la programación anual mensualizada de caja PAC del MUNICIPIO, sin generar intereses moratorios. El Contratista deberá informar al Municipio de Neiva, la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que por este concepto le efectúe el Municipio de Neiva. El cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales no estará supeditado en ningún caso al giro de los recursos por parte del MUNICIPIO DE NEIVA, el cual entenderá haber adjudicado el contrato a un proponente que haya acreditado tener la capacidad económica, financiera y técnica necesaria para ejecutarlo cumplidamente. **CLÁUSULA SÉPTIMA. – PLAZO: A) PLAZO DE VIGENCIA:** El presente Contrato estará vigente por el termino de ejecución y Seis meses más. **B) PLAZO DE EJECUCIÓN:** El plazo de ejecución del contrato es de Nueve (09) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, en todo caso sin superar la presente vigencia fiscal. **CLÁUSULA OCTAVA. – GARANTÍAS**: Con el objeto de que se garantice el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista, este tomará en una compañía de seguros legalmente constituida una póliza que ampare a. **CUMPLIMIENTO:** Cuya cuantía será del veinte por ciento (20%) del valor del contrato, por el término de duración del contrato y 6 meses más, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y de legalización. **CLÁUSULA NOVENA. – RIESGOS PREVISIBLES:** Los riesgos tipificados para el presente contrato, se establecen conforme el estudio previo y la propuesta presentada por el contratista, los cuales hacen parte integral del presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA. - INDEMNIDAD:** EL contratista mantendrá indemne al Municipio de Neiva, de reclamos, pleito, quejas, demandas, acciones legales y responsabilidad de cualquier naturaleza, incluyendo costos y gastos provenientes de actos y omisiones originados en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. – AFILIACIÓN Y PAGO DEL CONTRATISTA AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL:** De conformidad con lo establecido en la Ley 100 de 1993, Ley 190 de 1995, Ley 789 de 2002, Ley 797 de 2003 y 510 de 2003, el Contratista deberá estar afiliado al Sistema de Seguridad Social y realizar los pagos respectivos, los cuales deben ser liquidados conformes a los porcentajes definidos en las Leyes y demás normas reglamentarias aplicadas para tal fin. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – CLÁUSULAS EXCEPCIONALES:** De acuerdo con lo previsto en el inciso segundo, numeral segundo, del artículo 14 de la ley 80 de 1993, el Municipio podrá declarar la caducidad del presente contrato si se dan las situaciones previstas en el artículo 18 de dicha ley. Así mismo, el Municipio podrá interpretar, modificar o terminar unilateralmente el presente contrato, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 15, 16 y 17 de la ley 80 de 1993. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. – PENAL PECUNIARÍA:** En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente contrato, la parte incumplida debe pagar, a título de indemnización una suma equivalente al 20% del valor total del contrato. El valor pactado de la presente clausula penal corresponde a la estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente clausula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con

los montos el Municipio adeude al contratista con ocasión de la ejecución del presente contrato de conformidad con las normas que rigen la materia. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. – MULTAS:** En caso de mora o incumplimiento parcial de sus obligaciones por parte del contratista, este pagará al Municipio multas sucesivas del 1% del valor del contrato por cada día de mora, las cuales podrán ser descontadas de los créditos a favor del contratista o haciendo efectiva la póliza que ampara el riesgo de incumplimiento, en caso de haberse constituido. Estas sumas entre si no podrán exceder el diez por ciento (10%) de dicho valor. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO:** Para efectivizar la imposición y cobro de la cláusula penal y la multa se tendrá en cuenta el procedimiento establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. – CESIONES Y SUBCONTRATOS:** El contratista no podrá ceder el presente Contrato, ni Subcontratar con persona natural o jurídica alguna, sin el consentimiento previo y escrito del Municipio de Neiva. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.– REGISTRO PRESUPUESTAL Y SUJECIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El Municipio de Neiva se obliga a reservar la suma de **NOVENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($ 93.600.000) M/Cte**, que será tomado del presupuesto asignado para la entidad en la vigencia fiscal de 2026.

RUBRO	RECURSO	No. CDP
AC.2.1.2.02.02.007.10	2000-1.2.1.0.00	2026.CEN.01.000913
CONCEPTO		
SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS; SERVICIOS INMOBILIARIOS; Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING.		

El objeto del presente contrato se encuentra enmarcado según código **CPC 72112** «Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residentes (diferentes a vivienda) propios a arrendado» **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. – SUPERVISIÓN DEL CONTRATO:** El Municipio ejercerá el control, vigilancia y cumplimiento de este Contrato a través del almacenista general, para tal efecto tendrá las siguientes atribuciones: **1)** verificar que EL CONTRATISTA cumpla con las obligaciones descritas en la cláusula segunda del presente contrato; **2)** Informar respecto a las demoras o incumplimiento de las obligaciones del CONTRATISTA; **3)** Certificar respecto al cumplimiento del CONTRATISTA. Dicha certificación se constituye en requisito previo para cada uno de los pagos que deba realizar el Municipio de Neiva; **4)** Elaborar y publicar los documentos de la etapa de ejecución del contrato en la Plataforma SECOP II. **5)** Verificar el pago mensual que por Ley debe realizar el contratista sobre los aportes al Sistema de Seguridad Social (salud, pensiones y Riesgos laborales) y del pago de aportes parafiscales, si está obligado a ello. **6)** Formular las recomendaciones que estime necesarias y oportunas sobre el particular y demás obligaciones consignadas en el Manual de Contratación. **7)** las demás inherentes a la función desempeñada. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. – PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** El presente contrato se perfecciona una vez suscrito por las partes. El Municipio publicará el respectivo Contrato en la plataforma SECOP II, para que en un plazo no superior a tres (3) días hábiles el contratista lo acepte, tome la garantía única de cumplimiento y descargue y realice los pagos de gravámenes municipales y demás impuestos a que haya lugar, requisitos que se entienden cumplidos con la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes. Para su ejecución, se requiere la expedición del

Registro Presupuestal de conformidad con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, la aprobación de la garantía única de cumplimiento y la suscripción del acta de inicio respectiva. **CLÁUSULA VIGÉSIMA. – DOCUMENTOS DEL CONTRATO:** Hacen parte del presente contrato los siguientes documentos: **a)** Los estudios y documentos previos elaborados por la entidad. **b)** Los documentos presentados por el oferente en la oportunidad de negocio publicados a través del Sistema Electrónico de Contratación Pública - SECOP II. **c)** Recibo de pago de impuestos. **d)** Todos los demás que surjan en desarrollo y ejecución del presente Contrato. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. – LIQUIDACIÓN:** La liquidación del presente Convenio se realizará de acuerdo con lo previsto en los artículos 60 de la ley 80 de 1993 dentro de los cuatro meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. – SOLUCIÓN A CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** En caso de presentarse controversia o diferencia, se recurrirá a los mecanismos previstos en la ley 80 de 1993 y a los siguientes mecanismos alternativos de solución de conflictos: a) Acuerdo; b) Transacción; c) Conciliación; d) Amigable composición, de acuerdo con los procedimientos legales establecidos para tales efectos. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. – DOMICILIO Y LEYES:** Para todos los efectos, las partes declaran su domicilio contractual en la ciudad de Neiva. Así mismo, el contrato se regirá por lo dispuesto en la ley 80 de 1993 y los decretos reglamentarios, su legislación complementaria y la normatividad civil y comercial aplicable.

Para constancia se firma en Neiva (H), a los 26 ENE 2026

POR EL MUNICIPIO.

RAÚL EDUARDO MOSQUERA QUIÑONES
Secretario General.

CONTRATISTA.

GILBERTO MUÑOZ ADARMES
C.C 4.935.071

Proyectó: DANIELA D.
Maria Daniela Dussán
Abogada contratista SG

Revisó:
Lida Rocio Ninco Casanova
Almacenista General

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co.
La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva