NUMERO DEL CONTRATO: ESAP-VAL-ARR-002-2026
CONTRATISTA: CARLIN JANETH PEÑA CASTRO
IDENTIFICACIÓN: 66.717.210 de Tuluá, Valle
DIRECCIÓN: Calle 25 # 17-26 de Tuluá, Valle
TELÉFONO: 3174280815

Entre los suscritos **ULDY MARINA CABAS GARCES,** identificado con la cédula de ciudadanía número 39,010,873 de El Banco (Magdalena), quien actúa en calidad de **Directora Territorial (E) de la ESAP Valle del Cauca**, establecimiento Público descentralizado del orden nacional con domicilio en la ciudad de Cali identificado con el NIT No. 800117545-8, encargada a partir del 26 de diciembre de 2025 de las funciones del empleo denominado DIRECTOR TÉCNICO, CÓDIGO 0042, GRADO 14, ubicado en la DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA mediante la Resolución No. 2381 del 29 de diciembre de 2025, y facultada para suscribir el presente documento, con fundamento en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, y sus decretos reglamentarios, quien para efectos de este contrato se denominará **LA ESAP**, de una parte, y de otra parte, **CARLIN JANETH PEÑA CASTRO,** mayor de edad y vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No 66.717.210 de Tuluá (Valle), obrando en calidad de propietaria del establecimiento denominado **COLEGIO SAN PEDRO CLAVER** y del inmueble ubicado en la Calle 25 # 17-26**,** 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 teniendo en cuenta que la Escuela de Administración Pública ESAP – Dirección territorial Valle del Cauca, desarrolla los procesos misionales en distintos municipios de Valle del Cauca, y no cuenta con infraestructura física en el centro de tutoría de Cali, se hace necesario tomar en arrendamiento un bien inmueble que garantice el cumplimento de condiciones óptimas y

confortables para el desarrollo de las actividades académicas de toda la comunidad ESAPISTA para la presente vigencia.

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

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Contratar el uso de espacios de un bien inmueble, ubicado en la ciudad de Tuluá, para desarrollar las actividades académicas de los programas de formación de la ESAP, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas.

CLÁUSULA SEGUNDA. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del Contrato será por ONCE (11) meses contados entre el 1 de FEBRERO de 2026 y el 31 de DICIEMBRE de 2026 a partir de la firma del acta de inicio del contrato suscrito entre el ARRENDATARIO y el supervisor designado por la ESAP.

CLÁUSULA TERCERA. VALOR Y FORMA DE PAGO: El valor estimado para el presente contrato es de **TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS M/CTE ($33,779,306)**, incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones nacionales, distritales y/o municipales de carácter legal, costos directos e indirectos.

El valor del contrato se cancelará mediante pagos mensuales iguales vencidos, comprendidos entre el primero (1) y el último día de cada mes, cada uno por valor de **TRES MILLONES SETENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS MCTE ($3,070,846)** y/o pagos proporcionales a fracción de mes por los días ejecutados; este valor que incluye retenciones, deducciones e impuestos de Ley, incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones nacionales, distritales y/o municipales de carácter legal, costos directos e indirectos.

Los 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.

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.

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**.

CLÁUSULA CUARTA. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL: El valor de este Contrato se pagará con cargo al presupuesto del **ARRENDATARIO** según el Certificado de Disponibilidad Presupuestal número **7226 del 27 de enero de 2026** expedido por el Grupo de Presupuesto de la Entidad. Los recursos provienen del rubro: ADQUIS. DE BYS - SEDES ADQUIRIDAS – FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA Y TECNOLOGICA DE LA ESAP A NIVEL NACIONAL - C-0599-1000-4-20203K-0599015-02. **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 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 **QUINCE (15) días** 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**:**

1. Entregar a la ESAP los siguientes espacios del 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, para el uso de:

    - Tres (3) Aulas de clase con capacidad para 40 estudiantes, en el horario de viernes de 6:00 pm a 10:00 pm, sábados en horario de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y domingos de 8:00 a.m. a 12:00 a.m.
    - Un espacio de oficina para la atención de estudiantes y docentes.
    - Baterías sanitarias en perfecto estado.
    - Conexión a internet y a wifi.
    - Espacios comunes y de esparcimiento

2. 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 de la ESAP.

3. Asignar los nuevos espacios requeridos por la ESAP de acuerdo con la revisión del calendario académico, la disponibilidad y a los ajustes que resulten necesarios, los cuales serán gestionados a través de la Coordinación Administrativa de la entidad contratada y con la Oficina de Espacios Físicos asignada para la gestión y asignación de los espacios concertados.

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 de la ESAP.

5. Librar a la ESAP de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.

6. Entregar las áreas y/o zonas del inmueble previstas en la carta de ofrecimiento con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.

7. Atender y solucionar las solicitudes de la ESAP respecto de la disposición y condiciones del inmueble durante todo el plazo de ejecución del contrato.

8. Garantizar en un plazo no mayor a un (1) mes luego de haberse firmado la respectiva acta de inicio del contrato, las adecuaciones, arreglos, enmendaduras y demás actividades necesarias a fin de suplir las deficiencias en infraestructura con que pueda recibirse el bien inmueble.

9. Facturar mensualmente el valor del canon de arrendamiento causado, de acuerdo con la forma de pago pactada.

10. El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo por parte de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP Territorial Valle.

11. Garantizar a la ESAP un plazo mínimo de quince (15) días después de terminado el plazo de ejecución del contrato para que proceda a desocupar el inmueble.

12. Garantizar la realización del mantenimiento preventivo y correctivo, además de las reparaciones locativas a que haya lugar en el inmueble, según lo requiera la ESAP. Las

demás obligaciones propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas en la legislación vigente sobre la materia

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. A ninguna de las partes se le exigirá constituir garantías, toda vez que, si bien es un contrato de arrendamiento, no se está determinando el uso exclusivo de un inmueble sino el uso de espacios en determinados horarios y por una comunidad determinada. Por lo tanto, el arrendador continúa a cargo de la administración, uso y goce del inmueble y es el encargado del pago de servicios públicos domiciliarios, mantenimiento y arreglos del bien en su generalidad.

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 del **ARRENDATARIO**, será realizada por LUIS EDUARDO BECHARA POLANIA – Profesional Universitario de la ESAP Territorial Valle del Cauca, 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 lugar de ejecución del contrato será Calle 25 # 17-26 de Tuluá, Valle del Cauca.

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:

ARRENDADOR - CONTRATISTA	**ARRENDATARIO - ESAP**
Dirección: Calle 25 # 17-26 de Tuluá, Valle	Dirección: Avenida 2BIS No. 24N – 25, Cali
Teléfono: 3174280815	Teléfono: 6017956110
Correo electrónico: colsanpedro@hotmail.com	Correo electrónico: ventanillaunica.valle@esap.edu.co

CLÁUSULA DECIMA NOVENA. 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 VIGÉSIMA. 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 VIGÉSIMA PRIMERA. 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 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 SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requiere el registro presupuestal.

Se firma el presente contrato en la plataforma SECOP II.

Elaboró: DANIELA VARELA BARRERA - Abogada
Revisó: : LUIS EDUARDO BECHARA POLANIA - Coordinador Administrativa Y Financiera Territorial
Aprobó: ULDY MARINA CABAS GARCES – Directora Territorial (E)