MINUTA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. ESAP-CA-058-TOL-2026
SUSCRITO ENTRE LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP Y CAMILO ANDRÉS PADILLA HERRAN REPRESENTANTE LEGAL FUNDACIÓN SOCIAL COMUNITARIA FUNVIVIR NIT 900.449.806-2 COLEGIO MILITAR INOCENCIO CHINCA – ESPINAL, TOLIMA

CLAUSULADO CONTRACTUAL

Entre los **JUAN CARLOS CHAVARRO ROJAS**, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.370.897, quien actúa en calidad de ORDENADOR DEL GASTO de la ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – ESAP, Establecimiento Público Descentralizado del Orden Nacional, con domicilio IBAGUÉ Tolima D. C., NIT. 800117541-9, facultado para la suscripción del presente contrato, quien para efectos de este contrato se denominará LA ESAP, de una parte, y de otra parte, **CAMILO ANDRÉS PADILLA HERRAN REPRESENTANTE LEGAL FUNDACIÓN SOCIAL COMUNITARIA FUNVIVIR NIT 900.449.806-2 COLEGIO MILITAR INOCENCIO CHINCA – ESPINAL, TOLIMA**, obrando en su calidad de representante legal de la Fundación quien en adelante se denominara EL CONTRATISTA, hemos acordado celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, previas las siguientes CONSIDERACIONES:

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 en las excepciones previstas para la contratación directa.

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.

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

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: Arrendamiento de instalaciones para el desarrollo de actividades académicas del pregrado en Administración Pública Territorial en el municipio de Espinal Tolima vigencia 2026

CLÁUSULA SEGUNDA. ALCANCE DEL OBJETO: El arrendamiento incluye el uso de una (1) Aula totalmente dotada (sillas, mesas, tablero). • Aire acondicionado operativo. • Servicio de aseo diario. • Servicio de vigilancia. • Conectectividad a internet estable. • Servicios públicos incluidos (agua, energía). • Cumplimiento completo de los requerimientos solicitados por la ESAP.

PARÁGRAFO – IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: Dirección: Calle 8 N° 8-36, Barrio Centro, Espinal – Tolima.
Uso del inmueble: Educativo
Ubicación: Sector céntrico del municipio, con adecuada cobertura urbana y acceso para la comunidad académica.
No Matricula inmobiliaria: 357-28329

Descripción cabida y linderos: CABIDA; 691.029 METROS CUADRADOS. LINDEROS CONFORME ESCRITURA 900 DEL 31-10-95 NOTARIA SEGUNDA ESPINAL
Código CATASTRAL: **73268010100000032000300000000**

CLÁUSULA TERCERA. VALOR Y FORMA DE PAGO: El valor del contrato por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000) M/CTE que serán cancelados de la siguiente manera:

a. UN MILLÓN DE PESOS ($1.000.000) M/CTE en forma mensual.

b. Se pagará mes vencido por la suma de UN MILLÓN DE PESOS ($1.000.000) M/CTE, a título de canon de arrendamiento y/o proporcional a fracción de mes, con sujeción a la disponibilidad de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja PAC, previa presentación de la cuenta de cobro o factura, junto con el informe de ejecución del contrato, acompañado de los soportes y copia del pago al sistema de seguridad social (salud, pensión y ARL), así como el recibo a satisfacción del servicio por parte de la supervisión del contrato.

Parágrafo primero: Para cumplir con las obligaciones fiscales de ley, LA ESAP efectuará las retenciones que surjan del contrato, las cuales estarán a cargo de EL CONTRATISTA. Si EL CONTRATISTA pertenece al régimen de responsables del IVA, deberá presentar para el pago la correspondiente factura, donde discrimine el IVA.

Parágrafo segundo: Cuando el contrato termine anticipadamente, deberá suscribirse el Acta de terminación anticipada y liquidación de este, para efectos del último pago.

Parágrafo tercero: Para efectos fiscales y contractuales todos los meses se contabilizarán de 30 días.

Parágrafo cuarto: En todo caso y para efectos de pagos, EL CONTRATISTA deberá atender las instrucciones impartidas por la Dirección Financiera a través de la Circular que emita la ESAP para el efecto.

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será de DIEZ (10) meses, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

CLÁUSULA QUINTA. OBLIGACIONES GENERALES y ESPECÍFICAS DE LAS PARTES

El ARRENDADOR se obliga a cumplir las siguientes obligaciones generales:

a. Obrar con lealtad y responsabilidad durante la ejecución del contrato.
b. Cumplir con las obligaciones contratadas en forma independiente, bajo su propio riesgo y responsabilidad; para ello deberá disponer de equipo de cómputo y demás elementos requeridos para la ejecución de sus obligaciones.
c. 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 CONTRATISTA deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la entidad contratante y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.

d. Apoyar la acción del Estado colombiano, y particularmente la ESAP, para fortalecer la transparencia y la responsabilidad de rendir cuentas, y en este contexto deberá asumir explícitamente los siguientes compromisos, sin perjuicio de su obligación de cumplir la Constitución y la Ley, tales como: a) No ofrecer ni dar dadivas ni ninguna otra forma de halago a ningún funcionario público, ni pariente en cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad y primero civil. b) No efectuar acuerdos o realizar actos o conductas que tengan por objeto la colusión en la ejecución del presente contrato.

e. Aplicar los procesos y procedimientos del Sistema de Gestión de Calidad de la ESAP, para el cumplimiento de sus obligaciones y desarrollo del objeto contractual.

f. Guardar, conservar y responder por los documentos, elementos y materiales que se pongan a su disposición para el cumplimiento de sus actividades, y entregarlos al supervisor del contrato, a la finalización de este, debidamente identificados, organizados y foliados.

g. Presentar los informes mensuales y/o periódicos, el informe final y los demás que le solicite el supervisor. El CONTRATISTA deberá entregar con el informe final un back up de la información generada durante la ejecución del contrato.

h. Pagar los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, de forma cumplida y de manera equivalente a los honorarios pactados, de acuerdo con la normatividad que regula la materia.

i. Registrar mensualmente en la plataforma SECOP II los informes para pago y soportes correspondientes de cada uno de los pagos realizados por la ESAP, previo a la presentación de la cuenta de cobro o factura en el aplicativo dispuesto por la entidad para tal fin, de acuerdo con las indicaciones definidas por el Supervisor.

j. Dar estricto cumplimiento a las medidas y protocolos de bioseguridad establecidos por la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP, el gobierno nacional y los diferentes gobiernos locales.

Obligaciones Específicas del Contratista:

a. Entregar a la Entidad Estatal contratante 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.

b. Entregar el inmueble en condiciones físicas óptimas para el desarrollo del objeto pactado.3) Realizar las reparaciones necesarias que se requieran para garantizar el adecuado desarrollo del contrato, las cuales le serán informadas a través del supervisor. Estas reparaciones se deberán realizar a la mayor brevedad posible y a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguiente al aviso dado por correo físico o electrónico, salvo casos urgencia.

c. Presentar los informes sobre el desarrollo del contrato cuando se los requiera el supervisor

d. Entregar el inmueble al municipio libre de gravámenes que puedan afectar el desarrollo del contrato.

e. Librar a la ESAP de perturbaciones de cualquier tipo de terceros intenten contra el bien.

f. Presentar todos los documentos exigidos para el cobro de los cánones.

g. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.

h. Conceder a la ESAP quince (15) días calendario de gracia una vez finalizado el plazo del presente contrato para que realice la restitución del inmueble al contratista o se suscriba nuevo contrato de arrendamiento.

i. Las demás establecidas en el Código Civil y leyes especiales.

Obligaciones de la ESAP.

a. Suministrar la información que previamente requiera EL CONTRATISTA en relación con el objeto del presente contrato.
b. Exigir a EL CONTRATISTA la ejecución idónea y oportuna de las obligaciones del presente contrato.
c. Efectuar la supervisión y seguimiento del presente contrato.
d. Realizar el pago de conformidad con lo pactado en la forma de pago.

CLAUSULA SEXTA: GARANTÍAS. El contratista deberá constituir a favor de la ESAP Garantía de que tratan la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, y el Decreto 1082 de 2015, considerando el objeto a contratar, las obligaciones contractuales y el valor del contrato, dicha garantía deberá constituirse con los siguientes amparos[1]:

Señale con una "X" los amparos a exigir:	
X	Cumplimiento: por el 10 % del valor del contrato, vigente por el plazo del contrato y seis (6) meses más.
X	Responsabilidad civil extracontractual_10% por un valor asegurado de 50 SMLMV, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato.

El contratista presentará la garantía constituida a favor de la ESAP, mediante la plataforma transaccional SECOP II máximo dentro de los dos días hábiles siguientes a la suscripción del contrato para su respectiva aprobación.

CLAUSULA SÉPTIMA. 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.

CLÁUSULA OCTAVA. DESTINACIÓN: El inmueble arrendado lo destinará el ARRENDATARIO exclusivamente para el desarrollo del objeto contractual, de acuerdo con el alcance del objeto y las especificaciones técnicas.

CLÁUSULA NOVENA. 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. INDEMNIDAD: Con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del presente

[1] www.colombiacompra.gov.co – Guía para el manejo de garantías en procesos de contratación.

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 PRIMERA. 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 de este.

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 SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 CUARTA. SUPERVISIÓN.- La vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, será realizada por el director Territorial y será responsable de aprobar el pago, con el apoyo del Ingeniero Civil quien es el enlace de infraestructura de la territorial, quienes ejercerán todas las funciones de vigilancia y control en lo relacionado con la ejecución del contrato El ARRENDATARIO podrá modificar unilateralmente mediante oficio suscrito por el ordenador del gasto la designación del supervisor.

CLÁUSULA DECIMA QUITA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y LUGAR DE EJECUCIÓN: El domicilio contractual y lugar de ejecución del contrato será el municipio de IBAGUÉ TOLIMA.

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

El presente contrato se firma electrónicamente en la plataforma del SECOP II, por las partes arriba identificadas.