CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE No.012-2026 CELEBRADO ENTREY ROSA MARÍA MARTÍNEZ CASTRO

Entre los suscritos: MAGALY DE LA ROSA ESPINOZA, identificada con cédula de ciudadanía No.45.446.086 de Cartagena De Indias, en su calidad de RECTOR (A) DE LA INSTITUCIÓN ETNOEDUCATIVA DE LA BOQUILLA quien se denomina la Institución Educativa contratante o el Arrendatario, por una parte; y por la otra, ROSA MARÍA MARTÍNEZ CASTRO identificada con CC. 45.468.272, expedida en Cartagena de indias, quien para los efectos del presente contrato se denominará el Arrendador, hemos convenido en celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, que se regirá por las siguientes cláusulas:

Cláusula 1 - 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.

DEFINICIONES	
Arrendador	ROSA MARÍA MARTÍNEZ CASTRO
Arrendatario	INSTITUCIÓN ETNOEDUCATIVA DE LA BOQUILLA SEDE SAN JUAN.

Cláusula 2 - Objeto del contrato:
Arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena de indias, para el funcionamiento de la Institución Etnoeducativa De la boquilla sede san juan. con el fin de garantizar la prestación continua, oportuna y en condiciones dignas del servicio público educativo oficial en el distrito de Cartagena de indias.

A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

Alcance del objeto: garantizar el arriendo para el funcionamiento de la Institución Etnoeducativa De La Boquilla , ubicado en la siguiente dirección: corregimiento De la Boquilla cra 3 No.85-35.

Lo anterior en tanto que el bien inmueble cuenta con la infraestructura necesaria para prestar el servicio educativo a la población allí atendida.

Es oportuno señalar que este bien inmueble posee la siguiente estructura necesaria para la prestación del servicio educativo:

- Uso y goce de 13 aulas académicas, diseñadas para el adecuado desarrollo de actividades pedagógicas. dotadas con ventilador y ventilación natural, iluminación adecuada en funcionamiento, garantizando condiciones óptimas de confort térmico.
- Aula para audiovisuales
- Aula de sistemas
- Silletería básica para estudiantes y docentes.
- espacio administrativo, destinados a labores directivas, académicas y operativas.
- Mantenimiento preventivo y correctivo necesarios para la adecuación y normal funcionamiento, durante la vigencia del contrato.
- Espacio interno para descanso (recreo)
- 13 baterías sanitarias para estudiantes, docentes y personal administrativo.
- Servicios públicos de energía eléctrica y agua, durante la jornada contratada.
- Servicio de conectividad a internet.
- Uso organizado y exclusivo de la infraestructura durante la jornada de la tarde.
- Bodega para uso exclusivo al servicio de la institución

Cláusula 3 – Valor del contrato y forma de pago:

3.1. VALOR. El valor del presente contrato corresponde a la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($150.000.000),** respaldado con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido por la por la Oficina de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda Distrital:

Número certificado disponibilidad presupuestal.	Fecha certificado disponibilidad presupuestal.	Valor certificado de disponibilidad presupuestal
CDP 13	26 DE JUNIO DE 2026	$365.189.020.00

3.2. Forma de pago. La Entidad Estatal Contratante pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma: Cinco (5) Pagos mensuales por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. ($30.000.000) cada uno, que se pagarán dentro de los primeros quince (5) días hábiles siguientes al inicio de cada mensualidad, sin que estos pagos puedan superar el 31 de noviembre de 2026 de la siguiente manera:

ITEM	NUMERO DE CUOTA	VALOR A CANCELAR	FECHA A CANCELAR
1	PRIMERA CUOTA	$30.000.000	El 5 DE JULIO DE 2026
2	SEGUNDA CUOTA	$30.000.000	EL 5 DE AGIOSTO DE 2026
3	TERCERA CUOTA	$30.000.000	EL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2026
4	CUARTA CUOTA	$30.000.000	EL 5 DE OCTUBRE DE 2026
5	QUITA CUOTA	$30.000.000	EL 5 DE NOVIEMBRE

Cada pago se hará previa la acreditación de los siguientes requisitos: (i) Certificado de servicios prestados suscrito por el supervisor del contrato; (ii) Comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda; (iii) Acreditación de la demás documentación exigida por la Institución Educativa para el trámite de los pagos. Parágrafo. El Arrendatario no se responsabilizará por demora en el pago al Arrendador, por encontrarse incompleta la documentación requerida para el desembolso.

Cláusula 4 – Declaraciones del Arrendador

El Arrendador hace las siguientes declaraciones:

4.1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso.
4.2. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato.
4.3. El Arrendador al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad
4.4. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral.
4.5. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente contrato.
4.6. El Arrendador manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de éste contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.
4.7. El Arrendador se compromete a no contratar menores de edad para el ejercicio del objeto contractual, así como a no permitir que se subcontrate a menores de edad para tales efectos, dando aplicación a la Resolución 1677 de 2008 del Ministerio de la Protección Social y los Pactos, Convenios y Convenciones Internacionales ratificados por Colombia, sobre los derechos de los niños.

Cláusula 5 – Plazo

El plazo de ejecución del presente contrato es de cinco (05) meses, sin superar el 31 de diciembre de 2026, para lo cual se deberá contar con el cumplimiento de los requisitos de ejecución, de que trata la Cláusula 22.

Cláusula 6 - Obligaciones particulares del Arrendador.

El Arrendador se obliga a:

1. Entregar a la Institución contratante el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad.

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 Institución contratante.
3. Librar a la Institución contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Hacer las reparaciones del inmueble que no sean las originadas por el uso y goce del mismo.
5. Realizar las reparaciones necesarias en un plazo máximo de ocho (8) días calendarios siguientes a la comunicación del Arrendatario donde se informe la necesidad y siempre que ello fuere física y jurídicamente posible.
6. Otorgarle a la Institución un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato, sin que genere un costo adicional para el arrendatario.
7. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
8. Cumplir con las condiciones económicas y comerciales señaladas en la oferta.

Cláusula 7 - Obligaciones de la Institución Educativa – Arrendatario:
La Institución Educativa contratante 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, de aplicar, y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.
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 Institución Educativa contratante.
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. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
8. 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.

Cláusula 8 – Confidencialidad.

En caso de que exista información sujeta a reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, la parte interesada debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial.

Cláusula 9 - Servicios Públicos.

El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de entrega del inmueble será de cargo del Arrendador.
Asimismo, el Arrendador contratante se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendador

Cláusula 10 - Reparaciones y mejoras.

El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato, la Entidad Estatal contratante queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador.

Cláusula 11 - Multas

En caso de incumplimiento a las obligaciones del Arrendador derivadas del presente Contrato, la Entidad Estatal contratante puede adelantar el procedimiento establecido en la ley e imponer las siguientes multas:

11.1. Por no informar a la Entidad a partir del tercer día hábil siguiente al momento de la existencia de investigaciones penales, medidas de aseguramiento o condenas proferidas en Colombia o en el extranjero en su contra, se causarán multas equivalentes a 1 SMMLV por cada día de calendario de atraso. La sumatoria de estas multas no podrá ser superior al 10% del valor del contrato.
11.2. Por atraso imputable al Contratista en la firma del Acta de Inicio, se causará una multa diaria equivalente al 0,3% del valor del contrato, por cada día calendario de atraso.

11.3. Por incumplir el ofrecimiento otorgado, al Contratista se le impondrá una multa equivalente al 0,3% del valor del contrato, por cada día calendario de atraso en el cumplimiento de dicha obligación.
11.4. Por atraso en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la seguridad social, parafiscales, al Contratista se le impondrá una multa equivalente a 1 salario mínimo diarios legales vigentes, por cada día calendario de atraso en el cumplimiento de dicha obligación.

Parágrafo 1. Las multas son apremios al Contratista para el cumplimiento de sus obligaciones y, por lo tanto, no tienen el carácter de estimación anticipada de perjuicios, de manera que pueden acumularse con cualquier forma de indemnización, en los términos previstos en el artículo 1600 del Código Civil.

Parágrafo 2. En caso de que el Contratista incurra en una de las causales de multa, este autoriza a la Entidad Contratante para descontar el valor de la misma, la cual se tomará directamente de cualquier suma que se le adeude al Contratista, sin perjuicio de hacer efectiva la cláusula penal.

Parágrafo 3. El pago en cualquier forma, incluyendo la deducción de los valores adeudados al Contratista, realizado con fundamento en las multas impuestas, no exonerará al Contratista de continuar con la ejecución del contrato ni de las demás responsabilidades y obligaciones que emanen del contrato.

Parágrafo 4. En caso de que el Contratista reincida en el incumplimiento de una o de varias obligaciones se podrán imponer nuevas multas.

Parágrafo 5. Para efectos de la imposición de las multas el Salario Mínimo Diario o Mensual Vigente, será aquel que rija para el momento del incumplimiento del contrato.

Parágrafo 6. El monto de ninguna de las sanciones asociadas a cada causal de multa, aplicada de forma independiente, podrá ser superior al 5% del valor del contrato, particularmente frente a aquellas que se imponen de forma sucesiva. Lo anterior, sin perjuicio de que se inicie un nuevo procedimiento sancionatorio para efectos de imponer nuevas multas.

Cláusula 12 - Cláusula Penal Pecuniaria

En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente Contrato, el Arrendador debe pagar a la Entidad Estatal contratante, a título de indemnización, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) 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 sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que la Entidad Estatal contratante adeude al Arrendador con ocasión de la ejecución del presente Contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil.

Parágrafo 1. Las partes acuerdan que el cobro de la cláusula penal se hará efectivo por parte del ARRENDATARIO a través del descuento de las cifras directo de las sumas adeudadas al ARRENDADOR, si esto no fuera posible la cláusula penal se cobrará por la vía ejecutiva.

Parágrafo 2. La cláusula penal se hará efectiva por parte del ARRENDADOR a través del cobro directo por la vía ejecutiva para lo cual este contrato presta merito ejecutivo. El ARRENDADOR autoriza que el DISTRITO descuente de las sumas que le adeude, los valores correspondientes a las sanciones impuestas que se encuentren en firme. El pago de las sumas antes señaladas no extingue las obligaciones emanadas del contrato, ni exime al ARRENDADOR de indemnizar los perjuicios causados.

Cláusula 13 - Independencia del Arrendador

El Arrendador es una entidad independiente del Arrendatario, y en consecuencia, el Arrendador no es su representante, agente o mandatario. El Arrendador no tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre de la Entidad Estatal contratante, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo.

Cláusula 14 – Cesión

El Arrendador no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente contrato sin la autorización previa y por escrito de la Entidad Estatal contratante. Si el Arrendador es objeto de fusión, escisión o cambio de control, la Entidad Estatal contratante está facultada a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el Arrendador se obliga a informar oportunamente a la Entidad Estatal contratante de la misma y solicitar su consentimiento.

Cláusula 15 - Indemnidad

De conformidad con lo establecido en la Ley 1150 del 2007 EL ARRENDADOR se obliga a mantener libre a EL ARRENDATARIO de cualquier daño o perjuicio originado, en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de los subcontratistas o dependientes con ocasión de la ejecución del contrato. El ARRENDADOR, mantendrá incólume al ARRENDATARIO por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se origine 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 16 – Caso Fortuito y Fuerza Mayor

Las partes no serán responsables ni se considera que han incurrido en incumplimiento de sus obligaciones en el objeto contratado, si se presentare durante la ejecución circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito u otros hechos fuera de su control conforme a las disposiciones del artículo 1° de la Ley 95 de 1887. EL ARRENDADOR se obliga a informar por escrito al ARRENDATARIO, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la ocurrencia de las posibles causas acompañando a la mencionada comunicación todos los documentos y pruebas de soporte que demuestren su ocurrencia, manifestando el tiempo estimado dentro del cual se reanudará la ejecución del objeto contratado

Cláusula 17 – Solución de Controversias

Las controversias o diferencias que surjan entre el Arrendador y la Entidad Estatal contratante 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 la existencia de una diferencia. Si las Partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a la jurisdicción contencioso administrativa.

Cláusula 18 - 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 soló si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

ROSA MARÍA MARTÍNEZ CASTRO	Dirección: CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA, CRA 3a, #85-35 Cartagena Correo electrónico: cdiskinner@gmail.com
INSTITUCION ETNO EDICATIVA DE LA BOQUILLA	La boquilla CRA 3a, #71 Cartagena correo electrónico: iedelaboquilla@gmail.com

Cláusula 19 - Supervisión

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Arrendador a favor de la Institución Educativa Contratante, estará a cargo del Rector, quien deberá:

a) Velar por el cabal cumplimiento del objeto y de las obligaciones contraídas por el Arrendador a favor de la Entidad Estatal Contratante.
b) Expedir certificación de servicios prestados a satisfacción.
c) Suscribir las Actas que correspondan de acuerdo con la naturaleza del contrato.
d) Impartir las órdenes y solicitudes necesarias para la correcta ejecución del objeto del contrato.
e) Verificar el cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 100 de 1993 y sus decretos reglamentarios, en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, y demás normas que las modifiquen, adicionen, complementes o aclaren.

Parágrafo 1: En todo caso, el ordenador del gasto podrá modificar unilateralmente la designación del supervisor, para lo cual comunicará por escrito al supervisor designado, con copia al ARRENDADOR, según cada caso. La modificación de la supervisión no requerirá contrato adicional, modificatorio u otro sí.

Parágrafo 2: Cuando el supervisor entre en periodo de vacaciones, licencia o cualquier tipo de suspensión de funciones, antes de empezar dicho periodo, tendrá que hacer la gestión ante el ordenador del gasto, para que

su labor como supervisor del presente contrato sea asumida por otra persona, o en su efecto se entenderá que dichas funciones se encuentran a cargo de quien lo sustituya temporalmente en el cargo.

Parágrafo 3: La supervisión del presente contrato se sujeta en forma principal al cargo designado y no a la persona y tendrá que conocer todos los documentos del expediente electrónico de SECOP II.

Cláusula 20 – Liquidación

El futuro contrato se liquidará de común acuerdo por las partes al cumplimiento del objeto contratado y unilateralmente cuando hay acuerdo sobre el contenido de la misma y cuando se hubiere decretado la terminación o caducidad del contrato, lo que se hará dentro de un término no mayor de seis (6) meses, contados a partir de la finalización o cumplimiento del contrato, o a partir de la fecha en que se firme el acto que declare la caducidad o termine unilateralmente el contrato. La administración convocará al contratista para la liquidación del contrato dentro del término aquí previsto. El acto administrativo que ordene la liquidación será motivado y susceptible del recurso de reposición.

Cláusula 21 – Anexos del contrato

Hacen parte integrante de este contrato los siguientes documentos:

21.1. Los estudios previos. .
21.2. La oferta presentada por el Arrendador y sus anexos.
21.3. Las actas, acuerdos, informes y documentos precontractuales.
21.4. El Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

Cláusula 22 – Perfeccionamiento y ejecución

El presente contrato requiere para su perfeccionamiento de la firma de las partes. Para su ejecución requiere el registro presupuestal y acta de inicio.

Cláusula 23 - Lugar de ejecución y domicilio contractual

Las actividades previstas en el presente contrato se deben desarrollar en la ciudad de Cartagena y el domicilio contractual es la misma ciudad.

Las partes aceptan todas y cada una de las condiciones aquí previstas con la firma electrónica que efectúan en la plataforma SECOP II, de acuerdo con los términos y condiciones del uso de SECOP II establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente.