CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CA 18287 DE 2026

Entre los suscritos, de una parte, **JUAN ESTEBAN ALZATE ORTIZ**, identificado con la cédula de ciudadanía **1.017.130.930**, actuando en calidad de Secretario General de la Institución Universitaria ITM, delegado para la contratación administrativa, según Resolución Rectoral **202600210** del 29 de enero de 2026 de la **INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ITM**, adscrita al Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín con NIT 800.214.750-7, debidamente autorizado por el Acuerdo N°011 de 2025 del Consejo Directivo y Normas concordantes, que en adelante se denominará **INSTITUCIÓN**, y por la otra parte **FABIO NELSON GIRALDO** identificado con la cédula de ciudadanía **71317099**, actuando en calidad de Representante Legal de **OPT – Oficinas Por Tiempo SAS.** con NIT **° 900.804.511-8** que en adelante se denominará **EL ARRENDADOR** y quien se encuentra debidamente autorizado para subarrendar el inmueble ubicado San Juan Carabobo, ubicado en la calle 44 #51-21. piso 2, en Medellín; Hemos decidido celebrar el presente contrato de arrendamiento de conformidad con la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes, el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se enuncian:

PRIMERA. OBJETO: ARRENDAMIENTO DE PUESTOS DE TRABAJO, PARA LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA DE GESTIÓN TERRITORIAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN EL MARCO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO N° 4600108378 de 2026 ENTRE EL ITM Y EL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN.

ALCANCE DEL OBJETO: Arrendamiento de puestos de trabajo, ubicado en el Pasaje Comercial San Juan Carabobo con dirección calle 44 #51-21. piso 2, en Medellín, con un paquete integral de servicios conforme a las especificaciones técnicas requeridas. Estos recursos estarán destinados al equipo técnico, jurídico, cartográfico y social encargado de la formulación e implementación de los instrumentos del Subsistema de Gestión Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial, para la ejecución de las actividades estipuladas en el contrato interadministrativo N° 4600108378 de 2026., suscrito entre el Departamento Administrativo de Planeación del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y el ITM

Especificaciones técnicas

Tipo: Servicios de arrendamiento de espacios de oficinas de trabajo
Oficinas: La sede se compone de varios locales, sin embargo se constituye la sede como una única oficina con áreas comunes y compartidas, como recepción, pasillos, baños, rack, cafetín y cuarto de aires.
Matrículas inmobiliarias: 001-520017 - 001-520018 - 001-520019 - 001-5200120 - 001-5200121 - 001-5200122- 001-5200123 - 001-5200124 - 001-520025 - 001-5200126

Destinación del inmueble: El inmueble se destinará exclusivamente a la formulación e implementación de los instrumentos del Subsistema de Gestión Territorial, en el marco del contrato interadministrativo N° 4600108378 de 2026. En este espacio, se ubicarán las oficinas del personal que respaldarán la ejecución de las actividades relacionadas con dicho contrato

1. Ubicación: Pasaje Comercial San Juan Carabobo con dirección calle 44 #51-21. piso 2, Medellín

2. DOTACIÓN DE LOS PUESTOS DE TRABAJO (infraestructura y mobiliario):

- 50 puestos de trabajo (Adecuado en dos oficinas)
- Dimensión de los puestos: entre 1.05 y 1.15 metros de ancho en oficinas privadas, con mesas lineales.
- Estructura del puesto: elaborada en aglomerado de 25 mm, con patas en acero inoxidable con pintura electrostática blanca, acabado en laminado de alta presión y canto plano.
- Componentes: salidas eléctricas de 110V, archivador metálico de 3 cuerpos, silla ergonómica con respaldo en malla, graduación de apoyo lumbar, regulable en altura, con ángulo de apoyo y rodachillas de 5 puntos.

3. PAQUETE SERVICIOS INTEGRADOS

- Servicios públicos: energía eléctrica, agua
- Servicio de Recepción
- Aditamentos de baños (papel, toallas y jabón).
- Internet Wi-Fi. 300 MG
- Aire acondicionado.
- Servicio de aseo.
- Servicios de bebidas: café, té aromático y agua.

SEGUNDA. PLAZO DE EJECUCIÓN. La duración del contrato de arrendamiento será CIENTO TREINTA Y SEIS (136) DIAS contados a partir de la firma del contrato en la plataforma SECOP II, sin superar la fecha de terminación del contrato marco interadministrativo, es decir, 31 de diciembre de 2026

TERCERA. VALOR: CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS DIESCISESIS MIL TRESCIENTOS PESOS M/L ($191.316.300) IVA INCLUIDO

CUARTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

4.1 El ARRENDADOR: Hará entrega de los bienes en perfectas condiciones de operación y funcionamiento, así mismo deberá cumplir el contrato de conformidad con especificaciones técnicas y propuesta económica presentada, los requerimientos que en virtud del contrato le haga el supervisor del contrato ejecutando las actividades que se encaminen al cabal cumplimiento y ejecución de sus obligaciones contractuales, descritas así:

1. 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.
2. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. 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 Entidad Estatal.
3. Realizar las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión requerida a fin de que el inmueble sirva para el objeto pretendido.
4. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación en el uso y goce de lacosa arrendada
5. Realizar reparaciones o mejoras necesarias en tiempo oportuno a excepción de las locativas.
6. El ARRENDADOR estará obligado a las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad de la cosa arrendada.
7. Otorgarle al arrendatario un plazo de treinta (30) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
8. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
9. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
10. Reembolsar al ARRENDATARIO el costo de las reparaciones indispensables no locativas que este haya efectuado, siempre y cuando éste último no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya notificado al ARRENDADOR para que este las hubiera hecho por su cuenta.

    Garantizar la prestación del servicio de los servicios adicionales de acuerdo con las especificaciones técnicas del contrato

4.2 EL ARRENDATARIO:

1. Conservar el espacio objeto del contrato en buen estado durante todo el periodo de alquiler, salvo el desgaste normal resultante del uso regular.
2. Pagar total del alquiler del espacio físico de acuerdo a los plazos acordados,
3. Realizar las reparaciones menores necesarias durante el periodo de alquiler, salvo aquellas que correspondan al Arrendador.
4. Permitir en cualquier momento, durante la vigencia del contrato, las visitas del Arrendador o sus representantes para verificar el estado y conservación del espacio arrendado, siempre que dichas visitas no interfieran con la actividad regular del Arrendatario.
5. Exigir al Arrendador la ejecución adecuada y oportuna de las obligaciones estipuladas en el contrato.
6. Analizar y responder de manera adecuada y razonable a los requerimientos formulados por el Arrendador.
7. Restituir el espacio Arrendado 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. En caso de daño o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueran imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias
9. Informar al arrendador de cualquier anomalía o daño que se presentare con el fin de que se

tomen las medidas pertinentes de manera inmediata.

10. Responder por todo daño, pérdida y deterioro de los elementos del inmueble entregado en arrendamiento.
11. Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato y no podrá hacerlo servir a otros objetos diferentes a los convenidos.
12. Las obligaciones propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
13. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor Designado
14. Garantizar la prestación del servicio de acuerdo con el paquete de servicios incluidos en el canon de arrendamiento.

QUINTA. El mantenimiento técnico de los bienes será por cuenta del ARRENDADOR.

SEXTA. FORMA DE PAGO. El ITM realizará pagos parciales mensuales, correspondientes a lo acordado por las partes, entre los 15 primeros días hábiles del mes, una vez firmado el contrato y hasta la terminación de este; previo recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato, previa presentación de la factura o cuenta de cobro, adjuntando el comprobante del pago de aportes al sistema de seguridad social y parafiscales. No habrá lugar a anticipos.
El pago se surtirá con sujeción a los procedimientos de la Institución.

El contratista, deberá presentar las facturas correspondientes al cobro de las actividades realizadas durante la ejecución del contrato, las cuales deberán ser cargadas en el expediente electrónico del contrato en SECOP II y, además, deberá enviarlas al correo electrónico 800214750@factureinbox.co; este es el único medio autorizado para recibir las facturas, que deberán estar acompañadas de los siguientes documentos:

- RUT actualizado
- Certificación Bancaria
- Certificado de parafiscales y planillas de seguridad social
- Resolución de Autorización de la DIAN

Las facturas de venta o documentos equivalentes deben cumplir como requisito mínimo las normas fiscales vigentes establecidas en el Estatuto Tributario.

En la factura o documento equivalente se debe hacer alusión al número de contrato, la dependencia responsable, nombre del supervisor designado o funcionario responsable y detallar en la factura el concepto del bien o servicio que se está vendiendo o prestando.

Previo a la entrega de la factura el contratista deberá suministrar la información relacionada anteriormente para la aprobación por parte de la Supervisión.

El CONTRATISTA autoriza expresamente a la INSTITUCION, para descontar de sus pagos, honorarios y demás emolumentos facturados, las sumas de dinero que por error le sean pagadas. Así mismo, autoriza la deducción correspondiente a impuestos y similares que las normas establezcan para este tipo de pagos.

Los impuestos, tasas, retenciones y contribuciones que surjan del contrato serán asumidas por el contratista, para cuyos efectos se harán las retenciones del caso y se cumplirán las obligaciones fiscales determinadas en la Ley, las cuales son:

Gravamen a los Movimientos Financieros 4x1000 (Deducible 50% según Art. 115 Estatuto Tributario)	0,2%
Impuesto a la Ventas IVA: Este Corresponde al 19% del presupuesto oficial. (Cuando aplique)	19%
Reteiva: este corresponde al 15% del valor del IVA (Cuando aplique)	15%
Retención en la Fuente: Corresponde al pago anticipado del Impuesto de Renta. Esta retención no se puede tener en cuenta como elemento estructural de los costos porque no se entiende como un impuesto sino un pago anticipado de la renta. (Cuando aplique)	-
Impuesto de Industria y Comercio ICA (2x1000) Recae sobre las actividades industriales, comerciales, de servicios y financieras que se realicen en la jurisdicción del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, su tarifa corresponde al milaje establecido, según su actividad, en el artículo 66 del Acuerdo 66 de 2017, sustituido por el acuerdo 040 de 2021 articulo 1. (Cuando aplique)	0,2%
Contribución Especial Obra Pública aplicable en contratos de obra	5%
Estampilla Justicia Familiar: Equivalente al 2% de cada cuenta que se pague al contratista, antes de IVA, de conformidad con el artículo 313 del Acuerdo 93 de 2023	2%
Estampilla Prodeporte: tarifa 1.3% al valor del contrato (Valor antes de IVA). Ley 2023 de 2020 y el Acuerdo 018 de 2020	1,3%
Retefuente de Construcción, aplicable en contratos de obra es del 2% según el artículo 1.2.4.9.1 del decreto 1625 de 2016. La retención se aplica sobre el monto total del pago al contratista	2%

Las obligaciones tributarias señaladas son enunciativas para alimentar la información de los interesados en el presente proceso, no obstante, el contratista asumirá las obligaciones aplicables según su régimen y autoriza a la Institución a realizar los descuentos o retenciones previstos en las normas tributarias municipales, departamentales, y nacionales.

SÉPTIMA. DERECHOS Y DEBERES. Las partes declaran conocer, desarrollar y cumplir los derechos y deberes consagrados en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, demás normas concordantes y las obligaciones específicas consagradas en este contrato.

OCTAVA. MODIFICACIÓN, INTERPRETACIÓN Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO. EL INSTITUTO tendrá la dirección general y la responsabilidad de ejercer control y vigilancia de la ejecución del contrato. En consecuencia, este contrato se rige por los principios de modificación, interpretación y terminación unilateral por parte del Instituto Tecnológico Metropolitano conforme a las disposiciones contenidas en los Artículos 14, 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993, la cual, para todos los efectos legales, hace parte integral de este contrato.

NOVENA. - CADUCIDAD. EL INSTITUTO, podrá declarar la caducidad si se presentan algunos de los hechos constitutivos del incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendador, que afecta de manera grave y directa la ejecución del contrato, y evidencie que puede conducir a su paralización: El INSTITUTO por acto administrativo debidamente motivado lo dará por terminado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre.

DECIMA. EFECTOS DE LA CADUCIDAD. Declarada la caducidad, no habrá lugar a la indemnización para el arrendador, quien se hará acreedor a las sanciones e inhabilidades previstas en la Ley 80 de 1993.

DECIMA PRIMERA. En caso de mora o incumplimiento parcial de las obligaciones adquiridas por EL ARRENDADOR, de acuerdo a las cláusulas del presente contrato, podrá EL INSTITUTO, mediante Resolución motivada, imponer multas, las cuales deberán ser directamente proporcionales al valor del contrato y a los perjuicios que sufra EL INSTITUTO, sin exceder del cinco por mil (5 x 1.000) del valor del contrato cada vez que se impongan.

DECIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA. Sin perjuicio de lo dispuesto en las cláusulas anteriores, EL INSTITUTO podrá imponer al ARRENDADOR, en caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento como pena, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato. El valor de la cláusula penal que se haga efectiva, se considera como pago parcial pero definitivo de los perjuicios causados al **INSTITUTO.**

DECIMA TERCERA. - DE LA APLICACIÓN DE LA MULTA Y LA CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA. El valor de las multas y de la cláusula penal a que se refieren los artículos anteriores serán impuestas por el Rector mediante Resolución motivada, contra la cual procede el recurso establecido en la Ley 80 de 1993. Una vez ejecutoriados los actos administrativos que la imponen podrán ser tomados dichos valores del saldo a favor del ARRENDADOR o de las garantías constituidas. Si no fuere posible lo anterior, se cobrará por jurisdicción coactiva.

DECIMA CUARTA. - CESIÓN DEL CONTRATO. Los contratos estatales son "intuitu personae" y, en consecuencia, una vez celebrado no podrán cederse sin previa autorización escrita de la entidad contratante; para el efecto, sin autorización del Instituto.

DECIMA QUINTA. - REPERCUSIONES LABORALES. - EL ARRENDADOR se obliga a título de contratista independiente. **EL INSTITUTO** en consecuencia no adquiere ningún vínculo de carácter laboral, administrativo, con él ni con las personas que ocupe. **EL INSTITUTO**, no es solidariamente responsable con **EL ARRENDADOR** por el pago de los salarios, prestaciones, indemnizaciones a que tenga derecho los trabajadores que éste utilice en el servicio pactado. **EL ARRENDADOR** se obliga a responder autónomamente por todas estas

obligaciones y a liberar al **INSTITUTO** de cualquier responsabilidad laboral que pudiera imputársele. El arrendador, previa solicitud del Instituto, acreditará encontrarse a paz y salvo por los conceptos descritos.

DECIMA SEXTA. - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES. El presente contrato está sujeto a las inhabilidades e incompatibilidades contempladas en la Ley 80 de 1993 y **EL ARRENDADOR,** para todos los efectos legales de este contrato, declara que no está incluido dentro de dichas inhabilidades e incompatibilidades legales.

DECIMA SEPTIMA. - SUPERVISIÓN. La vigilancia técnica, administrativa y financiera del presente contrato, estará a cargo del **JEFE CENTRO DE VINCULACIÓN INTERSECTORIAL** o quien el INSTITUTO delegue, funcionario que se obliga a informar periódicamente a la Secretaría del ITM sobre la ejecución contractual, además de las obligaciones inherentes a la gestión de interventoría.

DECIMA OCTAVA. - APROPIACIÓN PRESUPUESTAL. El pago de las sumas de dineros a las que el **INSTITUTO** queda obligado en razón de este contrato se subordina a la apropiación presupuestal que de ellas se haga en el respectivo presupuesto.

DECIMA NOVENA. - IMPUTACIÓN DE GASTOS. Los gastos que demanden la legalización del presente contrato correrán a cargo del **ARRENDADOR,** y los que impliquen para el **INSTITUTO** el cumplimiento del mismo durante la presente vigencia fiscal se hace con cargo a la Disponibilidad Presupuestal No. 19313, según certificado de compromiso No. **18287**, el cual hace parte de los Anexos de este contrato.

VIGÉSIMA. - PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO. De conformidad con el Artículo 41 de la Ley 80 de 1993, el presente contrato se perfecciona con el acuerdo sobre el objeto y la contraprestación, las disponibilidades presupuestales y la firma electrónica de ambas partes a través de la plataforma transaccional SECOP II.

VIGÉSIMA PRIMERA. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD. El contratista mantendrá indemne al Instituto de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del contratista**.**

VIGÉSIMA SEGUNDA. IMPUESTO DE RENTA Y OTROS IMPUESTOS. Por tratarse de un servicio de arrendamiento los pagos correspondientes estarán sujetos a retención en la fuente del 3.5% por concepto de impuesto de renta de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Tributario. El Arrendatario se obliga a liquidar, retener y pagar de acuerdo a la Ley todos los impuestos que se causen por el servicio y su valor correspondiente será descontado al arrendador de los cánones a pagar.

VIGESIMA TERCERA. GARANTÍAS. De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, que establece:

ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

El ITM se abstendrá de exigir garantías, dada la naturaleza del objeto, la forma de pago y las condiciones establecidas en el análisis de riesgos para minimizar estos.

No obstante, la anterior determinación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 7 a 17 de la Ley 1480 de 2011, en asocio con las determinaciones de los artículos 932 y 958 del Código de Comercio, el Contratista tiene la obligación de garantizar la calidad del bien o servicio objeto del contrato.

VIGÉSIMA CUARTA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO: DOCUMENTOS DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales se entienden incorporados al presente Contrato la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el decreto 1082 de 2015 y normas concordantes, así mismo, los siguientes documentos anexos: 1) Estudios Previos; 2) Propuesta económica del arrendador; 3) Acto de justificación de contratación directa; 4) Disponibilidad Presupuestal; 5) Compromiso Presupuestal; 6) Fotocopia Rut empresa; 7) Fotocopia de la cédula de ciudadanía del Representante Legal; 8) Certificado de antecedentes disciplinarios de la empresa y del representante legal ; 9) Certificado de responsabilidad fiscal de la empresa y del representante legal; 10) Certificado policía del representante;11) Certificado de Medidas correctivas del representante; 12) Certificado de paz y salvo de aportes parafiscales; 13) Cámara de Comercio del contratista

VIGÉSIMA QUINTA. – PUBLICACIÓN: El presente Contrato, deberá ser publicado por parte del ITM en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública –SECOP II- que administra la Agencia Nacional de Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente, en el portal www.colombiacompra.gov.co.

El contrato será perfeccionado a través de la plataforma SECOP II

Elaboró: Laura Pérez