CONTRATO No CD-UAPA- 004-2026 - SUSCRITO ENTRE UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR- ALIMENTOS PARA APRENDER Y FAMOC DEPANEL S.A.S CON NIT No. 860.033.419-4

Entre los suscritos a saber de una parte, **JHON JAIRO CALVO PINZON**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.015.992.887 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en nombre y representación de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR – ALIMENTOS PARA APRENDER**, en calidad de **SUBDIRECTOR GENERAL** (Código 0040, Grado 21), nombrado mediante Resolución No. 0392 del 29 de septiembre de 2026 y acta de posesión No. 004 del 29 de septiembre de 2026, en su condición de **ORDENADOR DEL GASTO**, y en ejercicio de las facultades conferidas en uso de las facultades y funciones legales especialmente las estipuladas en el Decreto 218 de 2020 y la Resolución No. 061 del 3 de marzo de 2025 modificada por la Resolución 0374 de 2026, en concordancia con las conferidas por las Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007, y quien adelante, para los efectos del presente documento, se denominará **EL ARRENDATARIO** y por la otra parte, **MARISOL SUAREZ VILLANUEVA**, con cédula de ciudadanía No. 52.081.458 de Bogotá, actuando en su calidad de representante legal de **FAMOC DEPANEL S.A.S** con NIT No. 860.033.419-4 constituida mediante escritura pública No. 1173 del 27 de abril de 1972 de la Notaría 14 de Bogotá, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal, con capacidad legal para arrendar el inmueble objeto del presente contrato, de conformidad con el contrato de arrendamiento del piso 15 suscrito entre inversiones LA GUACHARACA S.A.S y FAMOC DEPANEL S.A.S, quien para los efectos del presente Contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, previas las siguientes consideraciones:

Que el presente contrato se encuentra establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, de acuerdo con la parte motiva del presente acto administrativo, de acuerdo con las siguientes clausulas:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO:

Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Alimentación Escolar - Alimentos para Aprender.

CLÁUSULA SEGÚNDA. ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR

El arrendamiento comprende una solución integral que incluye la administración, adecuaciones, mantenimiento, mobiliario e IVA que cumpla con los siguientes requerimientos:

El arrendamiento comprende una solución integral que incluye la administración, adecuaciones, mantenimiento, mobiliario e IVA que cumpla con los siguientes requerimientos:

- Área entre 700 m2 y 900 m2.
- Localización y accesibilidad únicamente en las zonas determinadas en el título de "Ubicación" del presente documento.
- Una (1) recepción con puesto de trabajo.
- Setenta y seis (76) puestos de trabajo con área mínima de 1.50*0.60 m.
- Una (1) oficina con puesto en L con cajonera 2*1 para la Dirección General, con baño privado.
- Una (1) oficina con puesto en L con cajonera 2*1 con retorno separado, para la Subdirección General con baño privado).
- Dos (2) puestos de trabajo para las secretarias de la Dirección General.
- Nueve (9) oficinas cerradas para directivos en L con cajonera 2*1, área mínima de la oficina de 10 m2.
- Mobiliario para noventa (90) puestos de trabajo contentivos de puntos de red, energía. y sillas

ergonómicas.

- Dos (2) Salas de reuniones con capacidad para 12 y 6 personas respectivamente.
- Quince (15) parqueaderos.
- Baños: un (1) servicio sanitario por cada 15 personas, de acuerdo con la distribución de hombres y mujeres se requieren como mínimo: 3 baños para mujeres con 3 lavamanos y 2 baños, 2 orinales y 2 lavamanos para hombres y 1 baño para personas con discapacidad con baño y lavamanos.
- Pisos en vinilo o porcelanato.
- Muros en Drywall o ladrillo.
- Divisiones en vidrio templado.
- Iluminación tipo led con sistema de ahorro de energía.
- Sala de lactancia (dotada con nevera, poltrona y lavamanos).
- Zona apta para archivo con su respectivo archivador.
- Cafetería (dotada con nevera, lavaplatos, 3 microondas).
- Sala de descanso y bienestar con sillas ergonómicas.
- Red de potencia para corriente regulada y normal, cableado de voz/datos categoría 6 A (Un punto de cableado por puesto de trabajo).
- Sistemas de detección y extinción de incendios.
- Contar con auditorio para mínimo 60 personas o en su defecto, el edificio deberá contar con auditorio de uso común con capacidad mínima de 60 personas, en este último caso, para hacer uso del auditorio se constituirá una bolsa de 16 horas mensuales, en consecuencia, el cotizante deberá presentar las características del auditorio y el costo de uso por horas.
- Control de acceso con tarjeta de proximidad.
- Cuarto técnico para la ubicación de UPS mínimo de 20Kva, panel de control, dotado con aire acondicionado y piso antiestático, con acceso restringido por biometría.
- Cinco (5) Patch Panel de 24 puertos.
- Rack de 45 UR.
- Soportes para pantallas de 65” y 55” en oficinas para directivos, salas y recepción. (14 pantallas)
- Caja de conectividad para mesa de juntas en las salas (HDMI, USB, DISPLAY PORT, NETWORK), con suministro de cable HDMI para la respectiva conexión desde los portátiles.
- Unidad de distribución de poder de mínimo 12 puertos.
- Equipo de cómputo para administración del software de CCTV, tarjetas de proximidad y biometría de acceso al cuarto técnico.
- Sistema Básico de CCTV con DVR con capacidad mínima para guardado mensual.
- Persianas Solar Screen.
- Extintores y camillas de emergencia de acuerdo con la norma de SST.
- Número de Access-Point que garanticen la cobertura total del área a arrendar.
- Switch de 48 puertos administrable 10/100/1000, capa - 2/3, Poe, administrable, puertos de fibra HP2930.
- Puntos de datos, eléctricos, patch cord, patch panel, con su respectivo peinado y marquilla.
- Mantenimiento preventivo y correctivo permanente durante el tiempo que dure el arrendamiento, presentando el cronograma y evitando que se generen conflictos, interrupciones o impedimentos para el normal funcionamiento de la Unidad.
- El ARRENDADOR durante la ejecución del contrato, deberá realizar por su cuenta y riesgo, el mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos, el mobiliario y las instalaciones de la sede en general.
- Control independiente y permanente de: -Iluminación (lámparas y luminarias). - Funcionamiento óptimo red de cableado potencia, voz/datos - Funcionamiento óptimo del mobiliario.
- Cumplir con la normativa de SG-SST (ISO 45001).

- Contemplar dentro de los usos complementarios, servicios dotacionales.
- Como la accesibilidad es un elemento esencial de los servicios públicos a cargo del estado (Art. 46, Ley 361/97 o la que la modifique o sustituya), el inmueble debe permitir el fácil y seguro desplazamiento de la población en general, y el uso en forma confiable y segura de los servicios instalados, evitando cualquier tipo de barrera física que pueda impedir el acceso de personas en situación de discapacidad (Art. 44 y 47, Ley 361/97 o la que la modifique o sustituya).
- Contar con puertas de salidas de emergencia que abran hacia el exterior con sistema de apertura de barra antipánico debidamente señalizadas.
- La ejecución de obras que el ARRENDADOR realice por su cuenta y riesgo, destinadas al mantenimiento y reparación de las instalaciones objeto de arrendamiento, deben tener en cuenta la estructura y cálculo de cargas con el que fue diseñado y construido el edificio, evitando sobredimensionamiento en el peso; debiendo en cada caso con responsabilidad y diligencia analizar si las intervenciones a realizar requieren de un reforzamiento estructural, licencias y demás permisos que permitan intervenir las áreas objeto. Cualquier ejecución de obra, sustitución de mobiliario, mantenimientos preventivos y correctivos que realice en el inmueble arrendado, deberá garantizar el cumplimiento de la normatividad vigente de seguridad y salud en el trabajo, ambiental, de sismo resistencia, evitando daños a funcionarios, contratistas, colaboradores, visitantes, equipos de oficina y archivos de la Unidad, así como a la infraestructura arrendada incluyendo mobiliario.
- El ARRENDADOR debe tener especial diligencia y cuidado en la ejecución de actividades que puedan ocasionar lesiones o accidentes a funcionarios, contratistas, colaboradores o visitantes, así como daños a equipos de oficinas, archivo, puestos de trabajo y mobiliario.

Servicios de administración del edificio:

- Vigilancia con CCTV en zonas comunes, portería y parqueo 24 horas
- Control de acceso en portería del edificio (recepción).
- Mantenimiento y aseo en zonas comunes, fachadas y cubiertas.
- Ascensores que lleguen directamente a cada piso.
- Red contra incendio.
- Planta eléctrica cobertura total.
- Escalera de emergencia.
- Baños y parqueaderos.
- Rampas de acceso.
- Cuarto de reciclaje y basura.

Cualquier diferencia o ajuste en el alcance mencionado, podrá aclararse mediante otrosí o modificación al contrato.

Atendiendo a la Orden de Magnitud del 29 de octubre de 2026, presentada por FAMOC DEPANEL, se procederá a incluir las siguientes adecuaciones de infraestructura:

- Área de almacén: Se cerrará el espacio para habilitar una única entrada. Asimismo, se retirará el archivador metálico actual y se instalarán estanterías modulares optimizadas para el almacenamiento de útiles de aseo, insumos de papelería y equipos tecnológicos (portátiles, pantallas y periféricos).
- Oficina sindicato: se adecuará una oficina independiente mediante divisiones de vidrio templado. Este espacio contará con un puesto de trabajo operativo y dos sillas auxiliares para atención de los usuarios.
- Cafetería: se instalará un mueble de almacenamiento, destinado exclusivamente a la organización de insumos y suministros propios del área.

- 

De igual forma, hacen parte del alcance al objeto la orden de magnitud para el servicio de arrendamiento de las áreas totalmente adecuadas y dotadas para la sede de la Unidad Administrativa Especial de Alimentación Escolar-Alimentos para Aprender- presentada por FAMOC DEPANEL el día 29 de octubre de 2026, sin perjuicio de todo lo anterior, las áreas objeto de arrendamiento se entregan a título de cuerpo cierto.

CLÁUSULA TERCERA. LUGAR DE EJECUCIÓN

El contrato se ejecutará en la calle 24 No 7-43 piso 15 edificio 7-24 de la ciudad de Bogotá D.C.

Domicilio contractual: La ciudad de Bogotá.

CLÁUSULA CUARTA. PLAZO DE EJECUCIÓN

De acuerdo con las actividades a desarrollar el plazo del contrato será de doce (12) meses, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

CLÁUSULA QUINTA. VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato corresponde a la suma de **MIL CIENTO DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($1.110.869.520)** incluido IVA, y todos los costos directos e indirectos y los impuestos nacionales a que haya lugar.

CLÁUSULA SEXTA. FORMA DE PAGO

La Entidad Estatal Contratante pagará al ARRENDADOR el valor del contrato de la siguiente forma:

a) A título de canon de arrendamiento se cancelará las sumas por valor mensual de la siguiente manera:

Mensualidades de acuerdo con el canon pactado por valor de NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS ($92.572.460) de acuerdo con la disponibilidad del P.A.C. (Plan Anual Mensualizado de Caja).

El canon de arrendamiento incluye, el inmueble junto con los bienes destinados y adheridos al inmueble, administración, IVA y todos los costos directos e indirectos y los impuestos nacionales a que haya lugar. Sin perjuicio de lo anterior, el cobro de la administración opera bajo la figura de reintegro y en consecuencia, Famoc paga en nombre de la entidad las cuotas ordinarias de administración, en razón de ello, la entidad deberá asumir cualquier ajuste que se realice en las cuotas ordinarias de administración por parte de la copropiedad, en los tiempos que dicho órgano lo determine.

b) En relación con el servicio de acueducto y alcantarillado, la entidad arrendataria pagará de forma semestral a FAMOC DEPANEL S.A.S. el valor efectivamente cancelado por esta a la administración del inmueble. Para el cobro correspondiente, se adjuntarán los soportes que acrediten el consumo registrado en dicho periodo.

c) Los pagos se realizarán mes anticipado dentro de los primeros 10 días calendario de cada mes, previa radicación de la factura electrónica con sus respectivos soportes para la presentación del certificado de cumplimiento firmado por el supervisor del Contrato.

El giro del valor del contrato, por parte del ARRENDATARIO al ARRENDADOR se hará mediante el Sistema Integrado de Información Financiera- SIIF, realizando consignaciones en la cuenta que posea el ARRENDADOR en una entidad financiera, de acuerdo con la información suministrada por el mismo, en el momento de la suscripción del contrato.

La Entidad Estatal en ningún caso pagará o reconocerá valor alguno por las cuotas extraordinarias de administración, las cuales están a cargo del Arrendador.

Cada pago se hará contra entrega y aprobación por parte del supervisor del contrato de los entregables o condiciones definidas en cada uno de ellos. Para efectos de cada uno de los pagos, el contratista deberá adjuntar factura y certificación de los pagos de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral en salud, pensiones, ARL y de aportes parafiscales a que haya lugar, o de la certificación respectiva expedida por el contador o Revisor Fiscal.

d) En el evento en que, de acuerdo con su necesidad, la Entidad requiera continuar en el inmueble y siempre que transcurran doce (12) meses de ocupación del inmueble, el canon de arrendamiento vigente será sujeto de un ajuste en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del cierre del año inmediatamente anterior, en consonancia con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

NOTA 1: Los desembolsos estarán sujetos al Programa Anual Mensualizado de Caja – P.A.C. autorizado por la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y a la programación de pago de reservas presupuestales a que haya lugar, sin generar intereses moratorios. A su vez, para cada desembolso EL CONTRATISTA radicará a la interventoría / supervisión del contrato la respectiva factura o su documento equivalente junto con los soportes para su verificación y aprobación. Todos los pagos deben estar debidamente soportados y avalados por el Interventor /

supervisor del contrato.

Los impuestos, tasas, contribuciones y retenciones que surjan del presente contrato serán sufragados por el contratista, para cuyos efectos se harán las retenciones del caso y se cumplirán las obligaciones fiscales que ordene la normatividad vigente.

NOTA 2: Si la(s) factura(s) no ha(n) sido correctamente elaborada(s), o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para este solo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del contratista y no tendrá por ello, derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

CLÁUSULA SÉPTIMA. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

No. CDP	CODIGO DEL RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	VALOR CDP A USAR
22626	A-02-02-02-007-002	SERVICIOS INMOBILIARIOS	185.144.920
VALOR PRESUPUESTO OFICIAL MIL CIENTO DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($1.110.869.520)			

<table>
<tr><td rowspan="2">Vigencias futuras:

¿Aplican? SI_X_ NO__

Indicar el desglose de vigencias futuras en caso de aplicar</td><td>No. Oficio</td><td>1-2026-096037</td><td rowspan="2">Año

2027</td><td rowspan="2">Cuantía por año

925.724.600</td></tr>
<tr><td>No. Aprobación</td><td>2-2026-070424

6826</td></tr>
</table>

CLÁUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sin perjuicio de las demás obligaciones que se desprendan de la Constitución Política de la República de Colombia, del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, de las contenidas en las normas urbanísticas, técnicas y ambientales pertinentes, de las particulares que correspondan a la naturaleza del contrato a celebrar, de aquellas contenidas en otros apartes del presente documento y de las consignadas específicamente en el contenido del contrato, EL CONTRATISTA contrae, entre otras, las siguientes:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR DE CARÁCTER GENERAL.

1) Acatar la Constitución Política, la Ley, los principios de la contratación estatal y las demás normas concordantes y complementarias.
2) Asumir la responsabilidad de todas las actividades relativas a la ejecución de las obligaciones establecidas en este contrato.
3) Participar en las reuniones que sean convocadas por la supervisión, relacionadas con la ejecución del contrato.
4) Disponer de los medios necesarios para el mantenimiento, cuidado y custodia de la información objeto del presente contrato.
5) Entregar a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR - ALIMENTOS PARA APRENDER, periódicamente y al finalizar el contrato, o cuando el supervisor o interventor lo solicite, todos los documentos y archivos (físicos y electrónicos) a su cargo y que se produzcan en ejecución de sus obligaciones, debidamente inventariados conforme a las normas y procedimientos que establezca el Archivo General de la Nación.
6) Colaborar en el suministro y respuesta de la información correspondiente a los requerimientos efectuados por los organismos de control del Estado Colombiano o cualquier otra autoridad, en relación con la ejecución, desarrollo e implementación del contrato y de asuntos relacionados con el mismo.
7) EL CONTRATISTA asume, con la suscripción del contrato, la obligación de realizar los pagos al SISS (salud, pensión y riesgos laborales), de acuerdo con la normatividad vigente aportando los soportes de pago correspondientes. los cuales deben ser validados para constatar que en efecto el pago de la planilla haya sido recibido por la entidad correspondiente, y en caso de incumplimiento total o parcial, responder por las consecuencias y sanciones que disponga la ley.
8) EL CONTRATISTA se obliga a no subcontratar las actividades propias del objeto contractual, salvo, que dentro del desarrollo de la propuesta se haya previsto disponer de recurso humano, para lo cual deberá tener en cuenta que no podrá vincular menores de edad, dando aplicación a la Resolución No. 1677 de 2008 del Ministerio de Protección Social y los Pactos, Convenios y Convenciones intencionales ratificados por Colombia, sobre los derechos de los niños.
9) Mantener a LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR - ALIMENTOS PARA APRENDER libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes (si fueren autorizados). En consecuencia, EL CONTRATISTA mantendrá indemne a LA UNIDAD contra todo reclamo, demanda, acción legal y costo que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros incluido el personal de LA UNIDAD, ocasionados por EL CONTRATISTA o por sus subcontratistas o dependientes (sí fueren autorizados) en la ejecución del objeto y las obligaciones contractuales.
10) Constituir y mantener vigentes las garantías estipuladas y cumplirá todos los requisitos para hacerlas efectivas, si a ello hubiere lugar. En ese orden, el Contratista debe mantener actualizadas las vigencias y el monto de los amparos de las garantías expedidas con ocasión de la suscripción del contrato, teniendo en consideración el plazo, el valor, así como las eventuales prórrogas, adiciones, modificaciones, suspensiones, etc., que puedan afectar precisamente su vigencia o monto.
11) Ejecutar las demás actividades que sean necesarias para lograr un total y fiel cumplimiento del objeto, el alcance y las obligaciones contractuales, aunque no estén específicamente señaladas en el presente documento, siempre y cuando las mismas correspondan a la naturaleza y objeto del contrato.
12) Presentar la factura electrónica o el documento soporte, de conformidad con la forma de pago estipulada en el contrato, junto con el informe de las actividades realizadas para cada pago.
13) Guardar estricta reserva sobre toda la información y documentos que tenga acceso, maneje en desarrollo de su actividad o que llegue a conocer en desarrollo del contrato y que no tenga el carácter de pública. En consecuencia, se obliga a no divulgar por ningún medio dicha información o documentos a terceros, sin la previa autorización escrita de LA UNIDAD. Esta obligación permanecerá vigente aún después de la terminación por cualquier causa de la vinculación que ligue a las partes. Por lo tanto, en

caso de que EL CONTRATANTE tenga prueba de que EL CONTRATISTA ha divulgado cualquier tipo de documentación o información que en forma alguna se relacione con el presente contrato, EL CONTRATISTA indemnizará los perjuicios que con tal hecho cause a EL CONTRATANTE. No se considerará incumplida esta cláusula cuando la información o documentos deban ser revelados por mandato judicial y/o legal o cuando la información manejada tenga el carácter de pública.

14) Cumplir con la política de buen trato para con los demás colaboradores internos y externos de LA UNIDAD y actuar con responsabilidad, eficiencia y transparencia.

15) Respetar la política medio ambiental de LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR - ALIMENTOS PARA APRENDER, política que incluye todas las normas internas sobre el uso de los recursos ambientales y públicos, como el agua y la energía, racionamiento de papel, normas sobre parqueaderos y manejo de desechos residuales.

16) Cumplir con las normas, reglamentos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo de LA UNIDAD según la normatividad vigente.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR

1) 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 y dotación completa de mobiliario o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2) Suscribir oportunamente el acta de inicio, acta de entrega del inmueble con su correspondiente inventario de áreas físicas arrendadas y mobiliario como puestos de trabajo y acta de liquidación junto con el supervisor del contrato.
3) 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 contratante.
4) Asumir por su cuenta y riesgo las inversiones que considere necesarias para entregar en las condiciones pactadas en el contrato y acorde con las necesidades requeridas.
5) Acompañar al Arrendatario, en las solicitudes que se realicen ante la administración del edificio, para mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y sanidad las zonas o servicios de uso común y efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles al ARRENDATARIO, tales como escaleras, ascensores, cañerías, ductos etc.
6) Acompañar al Arrendatario, en las solicitudes que se realicen ante la administración para brindar el servicio de recepción y conserjería del edificio en las zonas comunes, bajo el servicio de 24 horas los treinta días del mes, de conformidad con las condiciones determinadas por parte de la Copropiedad
7) Dar oportuno cumplimiento a los requerimientos y directrices dadas por el supervisor, dentro del marco del contrato suscrito, sin que ello genere un mayor valor a cargo de LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER, siempre que las mismas se encuentren en el marco contractual.
8) Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
9) Entregar el inmueble con cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
10) Efectuar los pagos generados por concepto de impuestos del inmueble arrendado.
11) Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
12) Sanear jurídicamente el inmueble y mantener indemne al ARRENDATARIO, para garantizarle el uso y goce pacífico del inmueble durante todo el tiempo de ejecución del contrato.
13) Responder por los daños y perjuicios que se puedan presentar en la realización de modificaciones,

adecuaciones y reparaciones al inmueble realizadas por EL ARRENDADOR o a las personas o bienes que pertenecen a LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER, que puedan resultar afectados en la realización de estas actividades.

14) Efectuar las reparaciones necesarias de que trata el artículo 1985 del Código Civil.

15) El contratista deberá cumplir las disposiciones vigentes en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo que resulten aplicables al desarrollo del objeto contractual y garantizar su cumplimiento respecto de sus trabajadores y subcontratistas, cuando corresponda. Así mismo, deberá cumplir las medidas de prevención y control aplicables a las actividades objeto del contrato cuando aplique.

16) Presentar para el pago la cuenta de cobro oportunamente con la totalidad de los requisitos fiscales, legales y administrativos correspondientes, acompañada del certificado de cumplimiento de pago a seguridad y aportes parafiscales firmado por el revisor fiscal o representante legal, según corresponda.

17) Las que le imponen las leyes aplicables.

18) Las demás contenidas en las características técnicas las cuales forma parte integral del contrato.

OBLIGACIONES DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR - ALIMENTOS PARA APRENDER:

1) Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.

2) Designar al supervisor y/o interventor del contrato.

3) Poner a disposición el equipo profesional y técnico idóneo y suficiente, que atienda el cumplimiento de los compromisos que se deriven del desarrollo del contrato.

4) Certificar y efectuar los pagos causados por EL CONTRATISTA.

5) Entregar la información requerida para el cumplimiento de las obligaciones de EL CONTRATISTA, siempre y cuando no sea obligación de este.

6) Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado y darle el uso de la destinación especifica establecida en el contrato., salvo el deterioro normal derivado de su uso.

7) Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.

8) Emprender las acciones que se requieran para mantener las medidas de seguridad y protección de los bienes que se guarden en el inmueble.

9) Reparar los daños que se ocasionen al inmueble por su responsabilidad o de sus dependientes, excepto los ocasionados por el deterioro natural causado por el uso legítimo o que sean colaterales de reparaciones o mantenimientos no realizados y que correspondan a la obligación del arrendador.

10) Restituir el inmueble al Arrendador en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo a más tardar el mismo día de finalización del contrato, junto con el acta de restitución que lo formalice.

11) Abstenerse de hacer mejoras permanentes al inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador.

12) Abstenerse de ingresar o de almacenar dentro de las instalaciones cualquier tipo de sustancia peligrosa como combustible, química, explosiva, entre otros, o que esté prohibidas por la Ley.

13) Abstenerse de ceder o subarrendar el inmueble entregado en arrendamiento.

14) 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.

15) Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.

16) Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.

17) Notificar previamente y por escrito al ARRENDADOR. con una antelación no menor a cuarenta y cinco (45) días calendario, su interés de no renovar o adicionar el contrato.
18) Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias a que hubiere lugar.
19) Presentar al contratista a través del supervisor las sugerencias y observaciones sobre el trabajo a realizar para que se satisfaga la necesidad de LA UNIDAD y el objeto de la contratación.
20) Todas las demás que resulten necesarias e indispensables para el cabal cumplimiento de los fines del contrato

CLÁUSULA NOVENA. SUPERVISIÓN

LA UNIDAD ejercerá el control y la vigilancia de la ejecución de las obligaciones a través de un supervisor/interventor designado por el ordenador del gasto, para tal fin.

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el CONTRATISTA estará a cargo de la Subdirectora de Gestión Corporativa y/o quien haga sus veces o por quien designe el ordenador del gasto quien podrá variar unilateralmente la designación del supervisor o apoyo a la supervisión, comunicando por escrito al designado y al contratista.

El supervisor/interventor ejercerá el control integral sobre el contrato, para lo cual, podrá en cualquier momento, exigir al Contratista la información que considere necesaria, así como la adopción de medidas para mantener, durante el desarrollo y ejecución del contrato, las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de la celebración de este, debiendo documentar la ejecución contractual y en caso de presentarse, justificar técnicamente las causas o motivos del incumplimiento a que haya lugar, a fin de dar inicio a los correctivos necesarios que permitan una adecuada ejecución contractual.

Los supervisores/interventores deben cumplir las funciones establecidas en la normatividad vigente, en especial lo establecido en el numeral 1 del artículo 4 y numeral 1 del artículo 26 de la ley 80 de 1993, los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, los numerales 06 y 07 del artículo 54 de la Ley 1952 de 2019, el manual de contratación, supervisión e interventoría de la UApA y la Guía para el ejercicio de las funciones de supervisión e interventoría de los contratos del estado expedido por la agencia nacional de contratación pública Colombia Compra Eficiente, las cuales incluyen entre otras, funciones y obligaciones de carácter general, técnico, jurídico, administrativo, financiero y contable; las cuales garantizaran el desarrollo de una adecuada supervisión

CLÁUSULA DÉCIMA: DERECHOS DEL ARRENDADOR

10.1.- Recibir la remuneración del contrato en los términos pactados en el presente Contrato

CLÁUSULA DECIMO PRIMERA DERECHOS PARTICULARES DE LA ENTIDAD ESTATAL CONTRATANTE

11.1.- Hacer uso de la cláusula de imposición de multas, la cláusula penal o cualquier otro derecho consagrado a la Entidad Estatal contratante de manera legal o contractual de acuerdo con la aplicación del artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

CLÁUSULA DECIMO SEGUNDA SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del presente contrato podrá suspenderse en los siguientes eventos: 1.- Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. 2.- Por mutuo acuerdo, siempre que de ello no se deriven mayores costos para **LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR - ALIMENTOS PARA APRENDER, ni** se causen perjuicios para las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La suspensión se hará constar en acta motivada, suscrita por las partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El término de la suspensión no se computará para efecto de los plazos del contrato.

CLÁUSULA DECIMO TERCERA 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 DECIMO CUARTA - ENTREGA DEL INMUEBLE

El ARRENDADOR hará entrega del inmueble de conformidad con lo previsto en el presente contrato

La entrega del inmueble por parte de **LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER** a la terminación del presente contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado.

CLÁUSULA DECIMO QUINTA - 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 de la Entidad Estatal contratante.

Asimismo, la Entidad Estatal 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 ARRENDATARIO.

CLÁUSULA DECIMO SEXTA 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 DECIMO SÉPTIMA MULTAS

En caso de incumplimiento a las obligaciones del Arrendador derivadas del presente Contrato, LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER puede adelantar el procedimiento establecido en la ley e imponer las siguientes multas: pagará el uno (1%) por ciento del valor del presente contrato, por cada día de retraso en el cumplimiento del mismo, sin que el monto total exceda del diez (10%) del valor del presente Contrato, previa aplicación del proceso determinado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 .

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA - CLÁUSULA PENAL

En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente Contrato, FAMOC DEPANEL debe pagar a LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER, a título de indemnización, una suma equivalente al doble del precio mensual del canon de arrendamiento que rija al producirse el incumplimiento, sin perjuicio de pedir el cumplimiento de la obligación principal. 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 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER adeude al Arrendador con ocasión de la ejecución del presente Contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil, previa aplicación del proceso determinado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

PARÁGRAFO El cobro de la penal moratoria y/o la penal pecuniarias acordadas en este Contrato se harán efectivas de la siguiente forma: solicitará el pago al ARRENDADOR de la obligación quien deberá realizarlo dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de la comunicación, en caso, que EL ARRENDADOR no cancele la obligación, se acudirá a los mecanismos previstos en la normatividad vigente sobre solución alternativa de conflictos

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. GARANTÍAS

Atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015 y en la Ley 1150 de 2007, LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER teniendo en cuenta el valor del contrato a celebrar y la forma de pago, solicitará garantías al contratista, con el fin de garantizar el cumplimiento, la eficaz ejecución de este y evitar posibles desequilibrios económicos del contrato.

Por lo anterior el CONTRATISTA se compromete a constituir a favor de LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER, NIT. 901377527-6, una garantía póliza de seguro. Esta garantía deberá constituirse dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de firma del contrato y requerirá ser aprobada por LA UNIDAD. La garantía debe cumplir los siguientes amparos:

Garantía	Porcentaje asegurado	Vigencia del amparo
Cumplimiento	En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato	Por el plazo del mismo y (6) meses más
Responsabilidad civil	En cuantía equivalente	Por el plazo de ejecución del

extracontractual	DOSCIENTOS (200) SMLMV	contrato

El Contratista debe mantener vigente la garantía única y ajustarla siempre que se produzca alguna modificación en el plazo y/o valor del contrato o en el evento en que se produzca la suspensión temporal del mismo. Igualmente, el contratista deberá notificar a la compañía aseguradora de cualquier modificación del contrato.

Será de cargo del contratista el pago oportuno de todas las primas y erogaciones de constitución y mantenimiento de la garantía.

El monto de las garantías no constituye límite de responsabilidad para el contratista y en caso de resultar adeudada una suma mayor a la amparada, este se obliga a cancelar directamente

El hecho de la constitución de estos amparos no exonera al contratista de las responsabilidades legales en relación con los riesgos asegurados. Dentro de los términos estipulados en el contrato, ninguno de los amparos otorgados podrá ser cancelado o modificado sin la autorización expresa de la entidad.

Parágrafo Primero: Sin perjuicio de lo anterior, EL CONTRATISTA se obliga a mantener vigente la garantía a que hace referencia la presente cláusula, durante el plazo que demande la ejecución del contrato, así como la liquidación de este, si aplica, tal y como lo establece el Decreto 1082 de 2015.

Parágrafo Segundo: De conformidad con lo establecido artículo 2.2.1.2.3.1.18. del Decreto 1082 de 2015, LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR - ALIMENTOS PARA APRENDER solicitará al contratista restablecer el valor inicial de la garantía cuando con ocasión de las reclamaciones efectuadas por la entidad el valor de la garantía se vea reducido. Cuando el contrato sea modificado para incrementar su valor o prorrogar su plazo, la Entidad exigirá al contratista ampliar el valor de la garantía otorgada o ampliar su vigencia, según el caso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR

El ARRENDADOR es una entidad independiente de LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER, y en consecuencia, el ARRENDADOR no es su representante, agente o mandatario. FAMOC DEPANEL S.A.S no tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre de LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo.

CLÁUSULA VIGESIMO PRIMERA – 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 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER. Si el Arrendador es objeto de fusión, escisión o cambio de control LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR - ALIMENTOS PARA APRENDER está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el Arrendador se obliga a informar oportunamente a LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER de la misma y solicitar su consentimiento.

Si la operación pone en riesgo el cumplimiento del Contrato, LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER exigirá al ARRENDADOR, sus socios o accionistas una garantía adicional a la prevista en el presente Contrato. Si el ARRENDADOR, sus socios o accionistas no entregan esta garantía adicional, la Entidad Estatal contratante puede válidamente oponerse ante la autoridad correspondiente a la operación de fusión o escisión empresarial o cambio de control.

CLÁUSULA VIGESIMO SEGUNDA - INDEMNIDAD

El ARRENDADOR se obliga a indemnizar a LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato.

El ARRENDADOR se obliga a mantener indemne a la Entidad Estatal contratante de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado.

El ARRENDADOR mantendrá indemne a la Entidad Estatal contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen 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 VIGESIMO TERCERA – CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR

Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

CLÁUSULA VIGESIMO CUARTA – 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 diez (10) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencia.

Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán mediante la utilización de los mecanismos de solución alternativa de conflictos previstos en la ley, tales como, conciliación y transacción, de conformidad con lo establecido en las normas vigentes y en última instancia ante la jurisdicción contenciosa administrativa.

CLÁUSULA VIGESIMO QUINTA- 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 sólo si son

entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

El arrendatario: Unidad Administrativa Especial de Alimentación Escolar -Alimentos para Aprender, correo electrónico contratacion@uapa-pae.gov.co o al supervisor del contrato

El arrendador: FAMOC DEPANEL S.A.S., Autopista Medellín Kilometro 14 El Cerezo Madrid, Cundinamarca, correo electrónico: financiera@famoc.net, contabilidad@famoc.net

CLÁUSULA VIGESIMO SEXTA – ANEXOS DEL CONTRATO

Hacen parte integrante de este contrato los siguientes documentos: Los estudios previos, la oferta presentada por el Arrendador, demás documentos precontractuales, el Certificado de Disponibilidad Presupuestal y demás documentos que se generen con ocasión del presente contrato.

CLÁUSULA VIGESIMO SEPTIMA – PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN

El presente contrato requiere para su perfeccionamiento de la firma de las partes. Para su ejecución requiere el registro presupuestal, la aprobación de la garantía de que trata la Cláusula decimonovena del presente Contrato y la acreditación de encontrarse el Contratista a paz y salvo por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.

CLÁUSULA VIGESIMO OCTAVA - ESTABILIDAD:

LUIS SANTIAGO PERDOMO MALDONADO identificado con cédula de ciudadanía No. 79.142.751 como representante legal de la sociedad **INVERSIONES LA GUACHARACA SAS** titular de los derechos de propiedad del inmueble oficina 1501 del edificio 7/24 ubicado en la calle 24 No. 11-43 de la ciudad de Bogotá, certifica conforme a la certificación de fecha 30 de octubre de 2026 que posee un contrato vigente de arrendamiento con la FIRMA FAMOC DEPANEL S.A.S y que está en virtud al mismo puede subarrendar el inmueble objeto de ese contrato, respetando las condiciones contractuales pactadas con la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE ALIMENTACIÓN ESCOLAR -ALIMENTOS PARA APRENDER**.

CLÁUSULA VIGESIMO NOVENA LIQUIDACION

De conformidad con los términos previstos en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, contados a partir de la fecha de finalización del plazo de ejecución del contrato, o de la ejecutoria del acto que ordene su terminación, o de la fecha del acuerdo que la disponga, LAS PARTES y el SUPERVISOR suscribirán el acta de liquidación conjunta (bilateral).

La liquidación del contrato de arrendamiento se llevará a cabo conforme con lo establecidos en la ley y los procedimientos establecidos por la UAPA para la misma.

CLÁUSULA TRIGESIMA:

Las partes acuerdan que la suscripción del presente contrato se realizar en la plataforma SECOP II