CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	N°. 93-2021	VALOR TOTAL: $30.000.000

INFORMACIÓN BÁSICA DEL CONTRATISTA

CONTRATISTA	**ULISES RODRIGUEZ GARCIA**
CEDULA DE CIUDADANÍA	N°. 14.247.622
DIRECCIÓN:	Cr 23 No. 5-41 bario centro, Melgar-Tolima
TELÉFONO:	302-3245302

INFORMACIÓN TRIBUTARIA

RESPONSABLE DEL IVA		FECHA RUT
SI: **X**	NO:	2021-05-28

AGUSTIN MANRIQUE GALEANO, identificado con cédula de ciudadanía N° 17.337.046 de Villavicencio, quien obra en nombre y representación del **MUNICIPIO DE MELGAR,** electo para el periodo constitucional 2020 – 2023, posesionado mediante acta No. 01 de fecha 26 de diciembre de 2019, quien en adelante se denominará el **MUNICIPIO**, por una parte y **ULISES RODRIGUEZ GARCIA,** mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía N°14.247.622, quien manifiesta no estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidades e incompatibilidades y conflicto de interés, señaladas en la Ley, en especial las contenidas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, obrando en su propio nombre y representación, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, acordamos celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que se regirá por las normas legales aplicables a la materia y en particular por las cláusulas descritas a continuación, previas las siguientes **CONSIDERACIONES:**

1)Que la Secretaria General y de Gobierno, justificó la conveniencia y necesidad de contratar el **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEGUNDA SEDE DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE MELGAR**, argumentando que en la actualidad el Archivo central e histórico se encuentra ubicado en las instalaciones de la empresa de servicios públicos domiciliarios de Melgar EMPUMELGAR, piso 3°, pero el espacio no es suficiente para garantizar la preservación, el control y la seguridad en la custodia de los documentos. Por lo anterior, la secretaria general y de gobierno requiere ubicar un predio que permita ubicar una segunda sede del archivo central, bajo la modalidad de arriendo, que reúna las condiciones físicas y/o estructurales para trasladar los archivos de gestión que reposan en las diferentes secretarias y que por su tiempo, ya deben ser trasladadas al archivo central.

2) Que de acuerdo con los estudios y documentos previos respectivos, se justificó celebrar el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 23 No.5-41 Barrio Centro, de propiedad del Sr. ULISES RODRIGUEZ GARCIA, con matrícula inmobiliaria N°366-47285 del municipio de Melgar -Tolima, en atención a las condiciones locativas del inmueble, además que el canon de arrendamiento se encuentra dentro de los precios de mercado del sector, dado que la administración municipal no cuenta con otro espacio físico que permita el almacenamiento total del archivo (físico e histórico) generado en la entidad desde el 2019, lo que origina la necesidad de arrendar un inmueble que supla la necesidad de almacenamiento con las debidas condiciones que no permita el deterioro de la documentación generada por la entidad y que preserven la historia y patrimonio del municipio.

3) Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, consagra:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

4) Que el presente contrato se regirá por las disposiciones comerciales y civiles de Colombia, salvo en las materias particularmente reguladas en la Ley 80 de 1993, modificada por la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y los decretos reglamentarios.

5) Que el Arrendador manifiesta bajo juramento que se entiende prestado con la firma de este contrato, que no se encuentra incurso en las inhabilidades establecidas en la Constitución y en la Ley para la celebración y ejecución del mismo y de ser ello así, responderá por los daños y perjuicios que se causen y que, si llegare a sobrevenir alguna, actuará conforme lo prevé el artículo 9º de la Ley 80 de 1993.

6) Que el contratista no se encuentra registrado en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República según certificación vigente al momento de la suscripción del presente contrato.

7) Que el contrato deberá adelantarse cumpliendo el siguiente clausulado:

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE UNA SEGUNDA SEDE DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE MELGAR.

CLAUSULA SEGUNDA: ALCANCE DEL OBJETO: Espacio propicio en el casco urbano del municipio de Melgar para atender los requerimientos propios para el almacenamiento, custodia, mantenimiento y preservación de la gestión documental del municipio.

CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA (ARRENDADOR):

a) El contratista cancelará, si aplica, para la legalización del contrato el valor correspondiente a los impuestos, tasas y contribuciones y, descuentos de carácter municipal, de conformidad con lo establecido el estatuto tributario del municipio:
ESTAMPILLA PRO-CULTURA: será del 1% para los contratos y sus adiciones que se encuentren de acuerdo con el siguiente rango: cuya cuantía sea igual o inferior a 2502 UVT antes de IVA y, será del 2 % cuya cuantía exceda los 2502 UVT antes de IVA si no se encuentran dentro de las exenciones señaladas en el artículo 266 del Acuerdo Municipal Nº. 011 de 2021.
De conformidad numeral 2 del artículo 266 del Acuerdo Municipal Nº. 011 de 2021, se encuentran exentos los Contratos de prestación de servicios prestación de servicios con personas naturales cuya cuantía no supere los 825 UVT.
ESTAMPILLA PARA EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR, será del 4% sobre una base gravable del 100% del valor del contrato y sus adiciones, sino se encuentran dentro de las exenciones señaladas en el artículo 272 del Acuerdo Municipal Nº. 011 de 2021.
De conformidad numeral 2 del artículo 272 del Acuerdo Municipal Nº. 011 de 2021, se encuentran exentos los Contratos de prestación de servicios prestación de servicios con personas naturales cuya cuantía no supere los 825 UVT.
CONTRIBUCION ESPECIAL PARA EL DEPORTE: será del 2.5% para los contratos y sus adiciones que no se encuentren dentro de las exenciones señaladas en el artículo 283 parágrafo 1º del Acuerdo Municipal Nº. 011 de 2021.
De conformidad parágrafo 1º del artículo 283 del Acuerdo Municipal Nº. 011 de 2021, se encuentran exentos los convenios y contratos de condiciones uniformes de los servicios públicos domiciliarios, de prestación de servicios suscritos con personas naturales, educativos y los que tienen que ver con el refinanciamiento y el servicio de la deuda pública.

a. Entregar el inmueble ubicado en la Carrera 23 No.5-41 Barrio Centro, en la fecha convenida.
b. Entregar y mantener el inmueble en buen estado, de manera tal que genere seguridad y sanidad.
c. Poner a disposición del arrendatario los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado).
d. No perturbar, de manera alguna, el uso del inmueble a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
e. Garantizar el uso y goce del inmueble por todo el tiempo del contrato.
f. Responder por los daños y perjuicios que sufre el arrendatario por los defectos ocultos del inmueble objeto del contrato anterior al arrendamiento.
g. Dar cumplimiento a los requerimientos que realice el supervisor sobre el cumplimiento de los requisitos de las normas de seguridad en piscinas de que trata la ley 1209 de 2008, so pena de configurarse en un incumpliendo de las obligaciones contractuales, en los casos que aplique.

DE LAS OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO: **(ARRENDATARIO):**
Pagar el canon de arrendamiento y los servicios públicos de manera oportuna.

a. Cuidar el bien arrendado.
b. Pagar los servicios públicos a tiempo.
c. Cuidar las zonas de uso común, si existen y cumplir las normas de propiedad horizontal, sí aplica.
d. Usar el inmueble según los términos estipulados en el contrato.
e. Está obligado a responder por las reparaciones locativas.
f. El arrendador se hará cargo de la compra de los elementos de aseo y limpieza para el mantenimiento del predio, así como de mantener el inmueble en óptimas condiciones higiénicas.
g. Restituir el bien dado en arrendamiento una vez terminado el contrato.

CLÁUSULA CUARTA: VALOR DEL CONTRATO: El valor total del contrato es la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE ($30.000.000,oo),** así: base gravable es de $25.210.084 y el IVA por valor de $4.789.916, incluidos los impuestos, tasas, contribuciones y descuentos de carácter Municipal, Departamental y Nacional, y costos directos o indirectos que la ejecución del contrato conlleve, los cuales se cancelará con recursos de la vigencia. El canon de arrendamiento NO incluye el costo de los servicios públicos. Este gasto se encuentra soportado en la disponibilidad presupuestal No. 2022000039 del 11-01-2022.

CLÁUSULA QUINTA: FORMA DE PAGO: El Municipio pagara el valor del presente contrato de la siguiente manera**: DOCE (12) PAGOS PARCIALES POR LA SUMA DE DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($2.500.000)**. El pago se realizará previa presentación de la factura o cuenta de cobro y pago de seguridad social: Salud y Pensión (si aplica), recibidos a satisfacción por parte del supervisor. El Municipio efectuará las deducciones a que haya lugar sobre cada pago, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia. En todo caso los pagos estarán sujetos al programa anual de caja (PAC) de la entidad.

CLÁUSULA SEXTA: TERMINO DE DURACIÓN: El plazo de ejecución es HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, a partir del perfeccionado del contrato. Para su legalización se requiere el registro presupuestal. El plazo de ejecución no podrá superar el 31 de diciembre de 2022.

CLÁUSULA SÉPTIMA: SUPERVISOR Y VIGILANCIA: De conformidad con lo establecido en los Artículos 4º, 5º y 14, numeral 1º de la Ley 80 de 1993, se designa a la **SECRETARIA GENERAL Y DE GOBIERNO** del municipio. El Ordenador del Gasto, podrá realizar el cambio de supervisión de acuerdo con la necesidad de la entidad.

CLÁUSULA OCTAVA: CUMPLIMIENTO LEY DE PISCINAS: Cuando el inmueble a contratar cuente con piscina(s), el propietario del inmueble se obliga a dar cumplimiento con las normas de seguridad en piscinas de que trata la ley 1209 de 2008 y sus decretos reglamentarios, las cuales se requieren para el uso y disfrute de la misma. El propietario del inmueble deberá garantizar igualmente las reparaciones necesarias para mantener las condiciones mínimas de seguridad del estanque.

CLÁUSULA NOVENA: INDEMNIDAD: El Arrendador se compromete a mantener Indemne al Municipio de Melgar-Tolima, de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del contratista.

CLÁUSULA DECIMA GARANTÍA: Teniendo en cuenta que el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, preceptúa: "*(…) 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".* Se prescindirá de la exigencia de las mismas.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: PENAL COMPENSATORIA: En caso de declaratoria de caducidad o incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo del CONTRATISTA, se estipula como pena pecuniaria una suma equivalente del diez por ciento (10%) del valor del contrato, la cual podrá ser compensada con los valores que le adeude el MUNICIPIO al CONTRATISTA de conformidad con las reglas del código civil y será imputable a la garantía única, cuando a ello hubiere lugar.

PARAGRAFO PRIMERO: Esta cláusula se aplicará sin perjuicio de las demás acciones que correspondan al MUNICIPIO para el cobro de los demás perjuicios ocasionados.

PARAGRAFO SEGUNDO: La declaratoria de incumplimiento se entiende regida por la facultad unilateral que le atribuye al MUNICIPIO el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, para el efecto se realizará el procedimiento previsto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: CONTROL A LA EVASIÓN DE RECURSOS PARAFISCALES: El Contratista deberá acreditar el cumplimiento de los aportes a los sistemas de salud y pensiones, de conformidad con lo establecido en el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. Puesto que el presente requisito deberá acreditarse para la realización de cada pago derivado del contrato estatal. Al momento de liquidar el presente contrato se debe verificar y dejar constancia por parte del supervisor del cumplimiento del contratista frente a los aportes mencionados; en el evento en que no se hubieren realizado totalmente los aportes correspondientes, el Municipio podrá retener las sumas adeudadas al sistema al momento de su liquidación y efectuar el giro directo de dichos recursos a los correspondientes sistemas con prioridad de los regímenes de salud y pensiones.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: TERMINACIÓN Y PRORROGA DEL CONTRATO: Este contrato termina por vencimiento del término estipulado y podrá prorrogarse a solicitud del Municipio de Melgar.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: LIQUIDACIÓN: El presente contrato se liquidará de común acuerdo entre las partes a la finalización del término de ejecución y cuatro (04) meses más.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se entenderá perfeccionado con la suscripción del mismo por las partes. Para su ejecución se requiere el correspondiente registro presupuestal y la aprobación de la garantía única si a ello hubiera lugar.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO: 1- Certificado de tradición y libertad del inmueble. 2- La propuesta presentada por el arrendador. 3- Disponibilidad Presupuestal. 4- Los que se produzcan durante la vigencia del mismo.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: DOMICILIO: Para todos los efectos de este compromiso, el domicilio contractual es el Municipio de Melgar-Tolima.

Se firma por ambas partes en el SECOPII.

Elaboró	Angela Patricia Nieto Cuervo /Profesional U-10
Aprobó	Marysabel Ortiz Barragán/Directora Departamento Administrativo de Contratación