CLAUSULADO COMPLEMENTARIO DEL CONTRATO ELECTRÓNICO DE ARRENDAMIENTO

CA-007-2022

Que el presente clausulado es complementario al contrato electrónico celebrado en SECOP II, el cual también se regirá adicionalmente por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por la Ley:

CLÁUSULA PRIMERA - OBJETO: OTORGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO, LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 8va N°11-33 CON UN ÁREA DE DISPOSICIÓN CORRESPONDIENTE A 57.23M^2 DE PROPIEDAD DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, EL CUAL SE DESTINARÁ PARA EL FUNCIONAMIENTO DE INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A.

CLÁUSULA SEGUNDA - DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO se obliga a destinar el espacio que por este contrato recibe para establecimiento de comercio, no pudiendo darle usos distintos al que se enmarca en la definición anteriormente descrita. En caso de darle una destinación diferente será justa causa para dar por terminado el contrato por parte del **ARRENDADOR**, por otra parte, el **ARRENDATARIO** deberá entregar el bien en el estado y condiciones en que le fue inicialmente entregado.

CLÁSULA TERCERA – ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

CARACTERÍSTICAS	DESCRIPCIÓN
Áreas	57.23 metros cuadrados (aproximadamente).
Características Arquitectónicas y Constructivas	-Se encuentra en buen estado, permitiendo su uso para las actividades que requiere desarrollar la comercializadora de prendas INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A. - Se encuentra con suficiente ventilación y condiciones que permitan garantizar la aplicación de protocolos de bioseguridad. -El área a arrendar cumple con condiciones de distribución de espacios que permita la adecuada prestación de los servicios que presta INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A. en el municipio. -El área a arrendar no presenta goteras o humedades que puedan afectar la salud del personal del Arrendatario, equipos o prendas de vestir u otras mercancías que se maneje.
Localización	El área a arrendar se encuentra en el primer piso del Palacio Municipal en una zona independiente y de fácil acceso a la comunidad, igualmente se ubica en autonomía de las oficinas de la entidad, lo cual no entorpece o pone en riesgo la prestación de los servicios públicos de la entidad

	estatal.
Normatividad	La localización del inmueble cumple con la norma vigente del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chinchiná, según acuerdo municipal N° 33 de 1999.

CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Las obligaciones específicas que debe cumplir a cabalidad las partes, corresponden a las siguientes:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

1) Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble arrendado para el funcionamiento para el ARRENDATARIO
2) Realizar oportunamente los arreglos locativos que se requieran en el inmueble cuando por razones los usos y deterioro natural se presentan daños en el mismo.
3) Elaborar la factura correspondiente a INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A. por concepto del arrendamiento y enviarla mensual.
4) LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ no responderá por daños ocasionados por incendios, terremotos, explosiones, humedades, ni por animales que deterioren los espacios, ni de más contingencias que se pueden presentar.
5) Suministrar al ARRENDATARIO copia del presente contrato.
6) Estar atento a cualquier observación realizada por el arrendatario en el marco del desarrollo del presente contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Serán de cargo de INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A. en calidad de Arrendatario, además de las consagradas en la Ley conforme la naturaleza del presente Contrato, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1) Recibir el espacio objeto del presente contrato.
2) Pagar a la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, el valor estipulado en el presente contrato.
3) Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa de la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ.
4) Restituir el inmueble en las buenas condiciones en las que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legitimo del mismo, sobre lo cual se dejará constancia en el acta. Así mismo, estará al día por concepto de servicios públicos domiciliarios.
5) Realizar el pago mensual de los servicios públicos domiciliarios por su cuenta, toda vez que el servicio de energía eléctrica se encuentre debidamente independizado.
6) Constituir las pólizas y garantía a las que hubiera lugar.
7) No existirá ningún vínculo ni contractual ni laboral entre la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHICHINÁ con las personas que el arrendatario llegará a emplear.
8) Fumigar y desinfectar el espacio arrendado con la periodicidad establecida en las normas sanitarias y exhibir el correspondiente certificado.
9) Cumplir con las normas de bioseguridad y ambientales, vigentes. Así mismo deberá contar como mínimo con un extintor de incendios.
10) Implementar los mecanismos para dar cumplimiento a las normas que prohíben fumar en recintos cerrados.
11) Acatar las recomendaciones de la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, respecto de cualquier modificación que pretenda efectuar el arrendatario.
12) Acatar los requerimientos que haga el supervisor de la entidad.
13) Cumplir con las obligaciones que se derivan de los compromisos en la atención de política de Salud Ocupacional establecidos por el área de Talento Humano de la entidad.
14) Las demás que sean propias del contrato de arrendamiento según las normas establecidas por el código civil colombiano.

CLÁUSULA QUINTA - VALOR: Para los efectos legales el valor del presente contrato asciende a la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (30.000.000)** que incluye los gravámenes tributarios a que haya lugar, el ajuste según el Índice de Precios al Consumidor -IPC- certificado por el DANE para cada vigencia y los demás costos relacionados con la ejecución del contrato.

PARAGRAFO. SI BIEN ES CIERTO QUE EL VALOR DEL CONTRATO ELECTRONICO APARECE EN CERO ESTO SE DEBE A QUE EL MUNICIPIO NO ESTA REALIZANDO UNA COMPRA O UNA ADQUISICION, EL MISMO SI TIENE UN VALOR QUE SE INDICA EN LA CLAUSULA QUINTA DEL PRESENTE CLAUSULADO COMPLEMENTARIO, VALOR QUE SE OBLIGA A PAGAR EL ARRENDATARIO CON FUNDAMENTO EN LA FORMA DE PAGO QUE SE INDICA EN LA CLAUSULA SEXTA.

CLÁUSULA SEXTA - FORMA DE PAGO: El pago se hará mediante la cancelación de cánones mensuales de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.500.000),** de forma anticipada y durante los diez (10) primeros días hábiles de cada mensualidad. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El pago deberá efectuarse por medio de factura expedida por la Oficina de Impuestos y Recaudo del Municipio de Chinchiná mensualmente. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El retraso en el pago dará lugar al pago de intereses moratorios a la más alta tasa de interés comercial legal por cada día de retardo.

CLÁUSULA SÉPTIMA - ENTREGA: La fecha de entrega del espacio arrendado por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO para su correspondiente adecuación e instalación, es la misma fecha de suscripción del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA - La duración del presente contrato será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2022, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

PARÁGRAFO PRIMERO: El ARRENDADOR se reserva el derecho de terminar unilateralmente este contrato, conforme a las normas y ritualidades que rigen los Contratos Estatales y demás disposiciones normativas que le sean concordantes.

CLÁUSULA NOVENA - ADECUACIÓN E INSTALACIÓN DEL ESPACIO ARRENDADO: Corresponde al ARRENDATARIO efectuar la adecuación del espacio arrendado a sus propias necesidades y por su cuenta y riesgo. Tales labores tendrán que cumplirse en forma técnica y segura, sin afectar el edificio, ni las instalaciones de los ductos, ni la estructura del espacio y deberán realizarse con sujeción a las reglas que establezca el ARRENDADOR y considere pertinentes, quien no reconoce en ningún momento pago alguno por las mismas.

PARÁGRAFO PRIMERO: El ARRENDATARIO será plenamente responsable frente al ARRENDADOR por todos los daños y perjuicios que la realización de adecuaciones puedan causar al espacio arrendado, a las personas, a los bienes y servicios ubicados en el edificio que puedan resultar afectados y el edificio en general.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir con las normas y/o procedimientos que sobre el tema de seguridad industrial, salud ocupacional, plan de emergencias, manejo de basuras, que establezca el ARRENDADOR en sus manuales y procedimientos específicos, lo cual hace parte integral del presente contrato de arrendamiento, así como manuales de bioseguridad requeridos según el caso.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso tendrá derecho el ARRENDATARIO a reclamar mejoras, a las cuales renuncia expresamente; ni efectuar retención sobre el inmueble, o solicitar indemnización alguna por razón de mejoras locativas a las cuales están obligados por ley.

CLÁUSULA DÉCIMA - TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Además de las causales establecidas en la ley, este contrato terminará por el vencimiento del término estipulado y antes del vencimiento por las siguientes causales:

a) La cesión o subarriendo sin previo y total consentimiento por parte del EL ARRENDATARIO, según el caso.
b) Por violación por parte del ARRENDATARIO de las obligaciones establecidas en este contrato;
c) Cuando el ARRENDADOR necesitare el espacio para prestar servicios o realizar actividades inherentes a su objeto social;
d) Cuando el ARRENDADOR requiera el espacio para realizar construcción necesaria;
e) Cuando el ARRENDADOR deba de entregar el espacio en cumplimiento de unas obligaciones contraídas;
f) Por acuerdo mutuo entre las partes.
g) Por agotamiento del objeto o vencimiento del plazo.
h) Por fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible continuar su ejecución.

PARÁGRAFO PRIMERO: La configuración de las causales de terminación del contrato por parte del ARRENDATARIO le dará derecho al ARRENDADOR para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del espacio, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA - RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR queda exonerado de toda responsabilidad por:

a) Los daños y perjuicios que el ARRENDATARIO, sus dependientes, empleados o visitantes puedan ocasionar;
b) Hurtos;
c) Siniestros causados por incendios o terrorismo;
d) Por la deficiente e incorrecta prestación de los servicios públicos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento total a cargo del arrendatario, este pagará al MUNICIPIO una suma equivalente al veinte por veinte (20%) del valor del contrato a título de tasación anticipada de perjuicios, sin menoscabo de hacer exigibles los otros perjuicios que se llegasen a probar. Así mismo, se podrá hacer efectiva de manera proporcional al incumplimiento parcial del contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La cuantía de la pena pecuniaria se hará efectiva mediante deducción de las sumas que por cualquier concepto se adeuden al ARRENDATARIO, llegándose en última instancia al cobro por la vía jurisdiccional por el saldo no cubierto, sin menoscabo del cobro del canon de arrendamiento y de los perjuicios que pudieren ocasionarle al ARRENDADOR como consecuencia del incumplimiento. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Con el pago de la Pena Pecuniaria no se entiende extinguida la obligación principal. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a la constitución en mora para el pago de la pena pecuniaria (art. 1594 del C.C.C y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA - CESIÓN: EL ARRENDATARIO no podrá ceder este contrato o subarrendar el inmueble sino con autorización previa, expresa y escrita del ARRENDADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA - SEGURIDAD Y SALUBRIDAD: No se permitirá guardar en el espacio arrendado materiales y objetos perjudiciales a la seguridad, salubridad y conservación del mismo. Los gastos de desinfección o cualquier otra medida tendiente a restablecer la salubridad y seguridad del espacio serán por cuenta del ARRENDATARIO, según las prescripciones de las autoridades competentes, sin perjuicio de la indemnización a que haya lugar en cada caso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DERECHO DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA: EL ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes tenga a bien realizar para constatar el estado de conservación del inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA– RESTITUCIÓN: A la terminación del contrato por cualquier causa EL ARRENDATARIO deberá restituir el espacio al ARRENDADOR, lo cual se hará mediante el levantamiento de un acta en la que se dejará constancia del estado en que se hace la restitución. EL ARRENDATARIO restituirá el inmueble con todos los servicios públicos y conexiones que le fueron entregados y totalmente a paz y salvo por todo concepto con EL ARRENDADOR y las empresas prestadoras de los servicios públicos a su cargo, si fuere el caso. En ningún caso el ARRENDADOR

será responsable por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por EL ARRENDATARIO.

PARÁGRAFO: Así mismo, EL ARRENDATARIO se obliga a cancelar las deudas por facturación expedida con posterioridad a la terminación del contrato, pero causada en vigencia de este.

QUINTA CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDATARIO queda obligado a asegurar todos los muebles, enseres y mercancías que permanezcan dentro del espacio arrendado, haciendo uso de los medios que considere pertinentes, en razón de que EL ARRENDADOR por el solo hecho del arrendamiento, no asume responsabilidad alguna con EL ARRENDATARIO. De la misma manera no será responsable el ARRENDADOR por los deterioros que sufran las mercancías depositadas y el mobiliario y demás bienes que se encuentren en el local, por causas no imputables directamente a su voluntad.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA - MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO: Expresamente declaran las partes contratantes que el presente contrato presta mérito ejecutivo para el cobro de:

a) Los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el ARRENDATARIO,
b) Las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este contrato,
c) Las sumas causadas y no pagadas por el ARRENDATARIO por concepto de servicios públicos del inmueble o cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el ARRENDATARIO, para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del ARRENDATARIO hecha por el ARRENDADOR, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el ARRENDATARIO con la presentación de los respectivos recibos de pago.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA– SUPERVISIÓN: EL ARRENDADOR a través de la SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA del Municipio de Chinchiná o quien haga sus veces, ejercerá un estricto control del cumplimiento del presente contrato a partir de un sistema de supervisión administrativa. **PARÁGRAFO:** El Supervisor podrá impartir instrucciones al ARRENDATARIO sobre asuntos de su responsabilidad, relacionados con la destinación de los locales comerciales, y demás obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, quedando los arrendatarios obligados a cumplirlas. De la misma forma sucederá en la etapa de adecuación e instalación de los locales comerciales.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA - CLÁUSULAS EXCEPCIONALES: En este contrato se entienden pactadas las cláusulas excepcionales previstas en los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993, y demás normas que regulen la materia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales inherentes al presente contrato de Prestación de Servicios, las partes fijan como domicilio el Municipio de Chinchiná (Caldas).

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA– RESPONSABILIDAD: EL ARRENDATARIO responderá civil y penalmente tanto por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, como por los hechos u omisiones que le fueren imputables y que causen daño o perjuicio al ARRENDADOR, todo de conformidad con lo dispuesto por los artículos 52, 53 (modificado por el artículo 82 de la Ley 1474 de 2011) y 56 de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA - INDEMNIDAD: EL ARRENDATARIO se obliga a indemnizar al ARRENDADOR con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato. El ARRENDADOR se obliga a mantener indemne al ARRENDATARIO 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.