

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 4600078931 DE 2019**

EL ARRENDADOR: FUNDACIÓN CIUDAD DON BOSCO.
NIT. 811.009.345-9 ✓

EL ARRENDATARIO: MUNICIPIO DE MEDELLÍN – SECRETARÍA DE
NIT. SUMINISTROS Y SERVICIOS
890.905.211- 1

PLAZO TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS (352) DÍAS
CALENDARIO

DIRECCIÓN INMUEBLE: ✓ CARRERA 96 B CON CALLE 78 C - 11.

VALOR TOTAL CONTRATO: DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES
TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y
NUEVE PESOS M/C (\$245.033.289) IVA INCLUIDO

OBJETO: Arrendamiento del inmueble ubicado en la
CARRERA 96 B N° 78 C 11, para el funcionamiento
de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON
BOSCO.

Entre los suscritos a saber: **JOSE NICOLÁS RÍOS CORREA** identificado con Cédula de Ciudadanía N° 71.772.972, en su calidad de **SECRETARIO DE SUMINISTROS Y SERVICIOS DE MEDELLÍN**, según Decreto de nombramiento número 001 del primero (1°) de enero de 2016, debidamente facultado para contratar de acuerdo con el Decreto Municipal 1039 del día once (11) de julio de 2016, de conformidad con los artículos 11 y 12 de la Ley 80 de 1993 y demás normas aplicables, y quien en adelante se denominará el **ARRENDATARIO**, por una parte y por la otra, el señor **RAFAEL BEJARANO RIVERA** identificado con la cédula de ciudadanía número 94.510.959 de Cali, actuando en calidad de representante legal de la **FUNDACIÓN CIUDAD DON BOSCO**, quien en adelante se denomina **EL ARRENDADOR**, se ha convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, previa recomendación del Comité Interno de Planeación de la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín, según **Acta 47 de noviembre 2 de 2018**, el cual se registrará por las siguientes **CLÁUSULAS**.

PRIMERA: OBJETO: Arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 96 B # 78 C 11, para el funcionamiento de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO**.

SEGUNDA: DETERMINACIÓN DEL BIEN: Inmueble ubicado en la Carrera 96 B con Calle 78 C # 11, identificado con Matricula Inmobiliaria N° 01N-202746 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, cuya área y linderos están



determinados en el B.I. 0786 del 13 de marzo de 2007. No obstante la mención de la cabida y linderos del inmueble se arrienda como cuerpo cierto.

TERCERA: DESTINACIÓN: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para actividades relacionadas con la prestación del servicio educativo de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO**.

CUARTA: TÉRMINO DE DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS (352) DÍAS CALENDARIO**, sin exceder del día treinta y uno (31) de diciembre de 2019.

PARÁGRAFO: No obstante, el término de duración señalado anteriormente, las partes de mutuo acuerdo y en cualquier momento podrán dar por terminado este contrato, sin que haya lugar al pago de suma alguna por concepto de indemnización o terminación anticipada, siempre que se notifique a la otra parte mediante correo certificado por lo menos con treinta (30) días de anticipación, indicando la fecha en que se entregará o recibirá real y materialmente el inmueble.

QUINTA: VALOR TOTAL DEL CONTRATO: El valor total del contrato será la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/C (\$245.033.289 M/C) IVA INCLUIDO**

PARÁGRAFO PRIMERO: El canon de arrendamiento para el mes de **enero de 2019** será la suma de **DOCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 12.674.136 M/C) IVA INCLUIDO** y para los meses comprendidos entre **febrero y diciembre de 2019** el canon de arrendamiento será de **VEINTIÚN MILLONES CIENTO VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE pesos (\$ 21.123.559 M/C) IVA INCLUIDO**, sumas de dinero que se cancelará **MENSUALMENTE** de forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes en la Caja General de la Tesorería de Rentas Municipales o la entidad que para tales fines se designe, previa elaboración de factura por parte del **ARRENDADOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El pago se cumplirá previa la presentación de la correspondiente factura por parte del **ARRENDADOR** según lo estipulado anteriormente.

PARÁGRAFO TERCERO: En todo caso, el **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** cualquier fracción de mes que quede a deber, por terminación anticipada o por cualquier otra causa.

PARÁGRAFO CUARTO: Los pagos al **ARRENDADOR** se realizarán en el número de cuenta bancaria que figura en el Registro de Proveedores y/o contratistas del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN**.



PARÁGRAFO QUINTO: En caso de cambio del número de la cuenta bancaria, el **ARRENDADOR** informará de tal situación al **ARRENDATARIO** con quince (15) días hábiles antes del pago programado, aportando una solicitud formal en la que justifique las razones del cambio de cuenta y un certificado original expedido por el banco.

SEXTA: PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato se entenderá perfeccionado una vez haya sido suscrito por las partes.

PARÁGRAFO: Una vez entregado el contrato, el **ARRENDADOR**, cuenta con un plazo máximo de tres (3) días hábiles, para devolverlo firmado y con la documentación necesaria para su legalización.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: El **ARRENDADOR** se obliga principalmente a:

1. Entregar al **ARRENDATARIO** el inmueble arrendado a partir de la suscripción del acta de inicio, para lo cual se suscribirá acta de entrega con el inventario correspondiente realizado por el supervisor del contrato dentro del mes siguiente a la entrega del inmueble.
2. Realizar dentro de los dos (2) meses siguientes a la suscripción del contrato, las reparaciones a las haya lugar, consignadas en el acta de entrega realizada por el supervisor del contrato al momento de la entrega del inmueble.
3. Mantener el inmueble en buen estado de servicio para cumplir con fin para el cual ha sido arrendado. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste realizar todas las reparaciones necesarias que requiera el inmueble; se exceptúan las reparaciones locativas las cuales corresponden generalmente al arrendatario, sin embargo, **EL ARRENDADOR** estará obligado a realizar las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.
4. Realizar las reparaciones del inmueble cuando se trate de evitar riesgos que se ponga en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios que en él se brindan y que por la ley le correspondan según las normas del Código Civil; esto es, las reparaciones necesarias y el mantenimiento del bien, incluyendo las mejoras en las redes de acueducto y alcantarillado, redes eléctricas y mantenimiento de techos.
5. Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado.
6. Permitir el uso y goce del inmueble en las condiciones previstas en la ley y éste contrato.
7. Presentar oportunamente a **EL ARRENDATARIO**, la factura o cuenta de cobro según el caso, con el lleno de los requisitos legales; a efectos del pago.
8. Reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en el inmueble, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no se allanó oportunamente a realizar las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probado la necesidad.



PARÁGRAFO PRIMERO: En caso que el **ARRENDATARIO** dé aviso al **ARRENDADOR** sobre los daños del inmueble que pongan en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios que se encuentren a cargo del **ARRENDADOR**, y éste no los repara dentro del término señalado en el aviso hecho por el **ARRENDATARIO**, éste último se hará cargo de ellos y descontará del canon de arrendamiento la suma correspondiente a la reparación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las obligaciones contractuales del **ARRENDADOR** se rigen por las normas del Código Civil en materia de arrendamiento, siempre y cuando no contraríen los principios que regulan la contratación estatal.

OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del **ARRENDATARIO**:

1. Pagar mensualmente el canon de arrendamiento por el valor y en la fecha acordada en la cláusula quinta del presente contrato.
2. Destinar el inmueble únicamente y exclusivamente para el fin acordado en la cláusula tercera del presente contrato.
3. Efectuar las reparaciones locativas y en general las de los deterioros que en condiciones normales se produzcan por el uso del bien arrendado.
4. Permitir en cualquier tiempo a **EL ARRENDADOR** o a la persona que éste designe, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación y realizar las reparaciones necesarias que estén a su cargo.
5. Adoptar todas las medidas de seguridad concernientes a la conservación, custodia del inmueble y a la prevención de los riesgos inherentes a las actividades desarrolladas en el mismo.
6. Dar aviso a **EL ARRENDADOR** sobre los daños del inmueble que pongan en peligro la construcción o el normal funcionamiento del inmueble.
7. Realizar las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.
8. Realizar el pago de los servicios públicos desde la fecha de entrega del inmueble hasta la fecha de restitución del mismo al arrendador.
9. Realizar reuniones periódicas durante la ejecución del contrato para determinar la corresponsabilidad de los mantenimientos en general del inmueble, y verificar las obras y adecuaciones a ejecutar en el mismo.
10. La vigilancia interior del bien inmueble estará a cargo del **ARRENDATARIO** quien deberá proveer este servicio, haciéndose responsable de la seguridad de los bienes que se encuentren al interior del inmueble arrendado.
11. Restituir el inmueble al arrendador en la fecha de terminación del contrato o de sus prórrogas, en el estado en que finalmente se encuentre el bien luego de efectuadas



las mejoras o acondicionamiento, autorizado por **EL ARRENDADOR**, pero se tomará en consideración el deterioro ocasionado por el normal uso y goce legítimo del inmueble.

PARÁGRAFO: Las obligaciones contractuales del **ARRENDATARIO** se rigen por las normas del Código Civil en materia de arrendamiento, siempre y cuando no contraríen los principios que regulan la contratación estatal.

NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS: El pago de los servicios públicos correrán por cuenta del **ARRENDATARIO** desde la fecha de entrega del inmueble hasta la fecha de restitución del mismo. El pago del impuesto predial del inmueble correrá por cuenta del **ARRENDADOR**.

DÉCIMA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN O SUBARRIENDO: El **ARRENDATARIO** se obliga expresamente a no ceder o subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia, ni permitir el uso por parte de terceros a ningún título, excepción hecha de la autorización expresa y escrita del **ARRENDADOR**, documento que hará parte integrante del presente contrato. El incumplimiento de lo aquí estipulado es causal de terminación del contrato por parte del arrendador y restitución del inmueble objeto del mismo por parte del arrendatario.

UNDÉCIMA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes en virtud del presente contrato, dará lugar al pago favor de la parte que haya cumplido o se hubiere allanado a cumplir, de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total de este contrato a título de pena sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar y a la indemnización de perjuicios que pueda haber sufrido como consecuencia del incumplimiento, esta sanción es exigible a través de la vía ejecutiva y no requiere requerimientos para constituir en mora pues las partes desde ella renuncian a ellos.

DUODÉCIMA: MULTAS: En la ejecución del presente contrato se acuerda una multa, la cual se aplicará en el evento en que el **ARRENDADOR** incurriera en mora, deficiencia o faltare al cumplimiento de la obligación referente a realizar las reparaciones necesarias del inmueble, que previamente serán informadas por el **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** a través del Supervisor del Contrato o las reparaciones locativas provenientes de un caso fortuito o por el mal estado o mala calidad del inmueble, de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil.

El valor de la multa por la mora o incumplimiento injustificado de la obligación referenciada, será del **dos por ciento (2%) del valor total del contrato**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la imposición de la multa, **EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN** dará aplicación al debido proceso, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y aquellos que la modifiquen y/o reglamenten.



PARÁGRAFO SEGUNDO: Una vez declarado el incumplimiento de la obligación por parte del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN**, el valor de la multa se tomará directamente de cualquier suma que se le adeude al **ARRENDADOR** (incluyendo cánones de arrendamiento), sin perjuicio de hacer efectiva la cláusula penal, y si esto no fuere posible se procederá al cobro coactivo de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la ley 1150 de 2007.

PARÁGRAFO TERCERO: La imposición de multas no libera al **ARRENDADOR** del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, so pena de que se le inicie un nuevo procedimiento sancionatorio ante nuevos incumplimientos.

DÉCIMA TERCERA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: Las partes dejan expresa constancia bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma de este contrato, que no se encuentran incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad de que tratan la ley 80 de 1993 y las demás disposiciones legales vigentes.

DÉCIMA CUARTA: NOTIFICACIONES: Las notificaciones que cualquiera de las partes desee hacer a la otra, deben formularse por escrito a las siguientes direcciones: al **ARRENDATARIO**, en la Calle 44 N° 51 - 50, Piso 5° Edificio Bulevar de San Juan en Medellín o en el sitio que se comunique en el futuro y al **ARRENDADOR**, en la Carrera 96 B # 78 C - 110 en el sitio que por escrito se comunique en el futuro.

DÉCIMA QUINTA: IMPUTACIÓN DE GASTOS. Los gastos que demande la legalización del presente contrato correrán a cargo del **ARRENDADOR**, y los que implique para **EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN** el cumplimiento del mismo, se harán con cargo a la siguiente imputación presupuestal:

Solicitud de pedido	Certificado de Disponibilidad Presupuestal	Número Registro Presupuestal	Valor Total
50082189	4000096268 ✓	5500000761 ✓	\$245.033.289

DÉCIMA SEXTA: SUPERVISIÓN. Para el presente contrato se contará con un Supervisor quien realizará el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico al contrato. Las funciones de la supervisión se llevarán a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo IV del Decreto 1920 de 2015 (manual de Contratación Municipio de Medellín). El equipo de supervisión será designado por el **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** de acuerdo con los lineamientos definidos en el Plan de Anual de Supervisión e Interventoría (PASI) para el proceso de contratación que dio origen al presente contrato y constará en documento adjunto.

PARÁGRAFO: El supervisor podrá ser sustituido en cualquier momento, previa recomendación del Secretario de Educación. En este evento el supervisor sustituido

6



deberá presentar al Ordenador del Gasto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la sustitución, el informe de Supervisión, que detalle el avance del contrato en lo técnico, jurídico, administrativo, financiero y contable.

DÉCIMA SÉPTIMA: LIQUIDACIÓN: La liquidación del contrato se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.

En aquellos casos en que el **ARRENDADOR** no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga el **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 del CPACA.

Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 164 del CPACA.

El **ARRENDADOR** tendrá derecho a efectuar salvedades a la liquidación por mutuo acuerdo, y en este evento la liquidación unilateral solo procederá en relación con los aspectos que no hayan sido objeto de acuerdo.

El presente contrato será objeto de liquidación bilateral en un término máximo de cuatro (4) meses contados a partir de la terminación del mismo.

DÉCIMA OCTAVA: AUDITORIA INTERNA. En ejercicio de la función de auditoría interna, la Secretaría de Evaluación y Control mediante comunicación suscrita por el Secretario de Despacho o los subsecretarios, podrá requerir del **ARRENDADOR** toda la información relacionada con los aspectos técnicos, administrativos, financieros y legales del contrato, pudiendo de ser necesario, inspeccionar los documentos, lugares o sedes donde se ejecute la prestación, según las técnicas de auditoría aplicadas. Los informes de auditoría interna son de uso reservado de la Secretaría de Evaluación y Control, el ordenador del gasto y señor Alcalde. La reticencia del **ARRENDADOR** a atender los requerimientos de la Auditoría Interna serán sujetos de Multa por mora en la entrega de información.

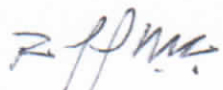
DÉCIMA NOVENA: EL ARRENDADOR se obliga a mantener libre a la **Institución Educativa Ciudad Don Bosco** que funcionará en el inmueble arrendado de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes en la ejecución del presente Contrato.

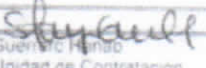


VIGÉSIMA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales se entienden incorporados al presente contrato. **a)** Certificado de Disponibilidad Presupuestal. **b)** Estudios previos y anexos, **c)** Solicitud de Pedido. **d)** Compromiso Presupuestal. **e)** Documentos presentados por el **ARRENDADOR**, y todos los demás documentos que se suscriban durante la ejecución del contrato.

Para constancia se firma en la ciudad de Medellín, a los catorce (14) días del mes de enero de dos mil diecinueve (2019).


JOSE NICOLÁS RÍOS CORREA
Secretario de Suministros y Servicios
Municipio de Medellín


RAFAEL BEJARANO RIVERA
Representante Legal
Fundación ciudad don Bosco.

Proyecto  Stefanny Guerrero Henao Abogada Unidad de Contratación Secretaría de Educación	Revisó Gloria Patricia Garces Mejia Lider de Programa Secretaría de Suministros y Servicios 	Aprobó  Esteban Ramirez Vélez Subsecretario de Selección y Gestión de Proveedores Secretaría de Suministros y Servicios
---	---	---