N.- 018

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Nro. _____
CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDIO, Y MARIA MARLENI CAMPUZANO GALLEGO.

ALCALDÍA DE CALARCÁ PARA TODOS 2020 - 2023

Entre los suscritos a saber, **CRISTIAN DAVID PULECIO GOMEZ** mayor de edad y vecino del municipio de Calarcá Quindío, identificado con cedula de ciudadanía número **1.094.904.583** expedida en la ciudad de Armenia, quien obra en calidad de SECRETARIO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ; nombrado a través de Decreto No. 261 del 5 de agosto de 2020 expedido por el alcalde de Calarcá Quindío y acta de posesión 131 de agosto 6 de 2020, obrando en representación del **MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDIO**, identificado con el NIT 890000441-4, conforme a las facultades delegadas por el Alcalde Municipal **Dr. LUIS ALBERTO BALSERO CONTRERAS**, identificado con cedula de ciudadanía número **18.389.335** de Calarcá Quindío, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 12 de la Ley 80 del año 1.993, que me otorga las facultades consagradas en el Artículo 11, Numerales 1 y 3, Literal B) Ibídem, y las demás en materia contractual, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR,** por una parte; y por otra parte, el señor(a): **MARIA MARLENI CAMPUZANO GALLEGO**, mayor de edad y domiciliado (a) en el municipio de Calarcá Quindío, identificado (a) con cédula de ciudadanía número: **30286968,** quien en adelante y para efectos del presente vínculo contractual se denominará la parte **ARRENDATARIA**, hemos convenido celebrar el presente Contrato de Arrendamiento de un inmueble o local que pertenece al parque principal del Corregimiento de Barcelona del Municipio de Calarcá Quindío, conforme a las cláusulas que a continuación se señalan, previas las siguientes consideraciones:

1

1) Que el Municipio de Calarcá Quindío, es propietario de bienes fiscales inmuebles que, por sus características y disponibilidad, según valoración efectuada por esta Dependencia, se pueden destinar al servicio de la comunidad a través de la modalidad de arrendamiento. Cabe anotar que solo de manera excepcional las Entidades Estatales pueden arrendar inmuebles de su propiedad, toda vez que al ser bienes fiscales, deben estar destinados a las funciones de la Entidad, es decir, a la operación del servicio o función pública; no obstante para el caso que nos ocupa, el Municipio de Calarcá ha valorado el estado o situación actual de todos sus inmuebles, encontrando que es procedente que algunos de sus bienes fiscales (inmuebles) se entreguen en calidad de arrendamiento, pues los mismos cumplen con las siguientes características: ***I.*** *NO se requieren para ejercer funciones que le son propias, de acuerdo a las nomas que le asignan funciones, como aquellas establecidas en el Plan de Desarrollo.* ***II.*** *Que estando incluidos en su inventario y/o en su plan de ventas, no están utilizándose de acuerdo a lo anterior, o no se ha considerado su venta.* ***III.*** *Que los mismos pueden ser productivos y/o generadores de empleos para los ciudadanos del municipio de Calarcá, lo que genera dinamización de la economía del municipio y bienestar a propios y turistas.* No obstante, lo anterior, en caso de que la Administración Municipal requiera el inmueble para desarrollar las funciones que le son propias y/o aquellas que le asignen las normas vigentes, entes de control y entidades del ejecutivo nacional, podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral, conforme a lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 80 del año 1.993. **2)** El municipio de Calarcá Quindío, es propietario de varias instalaciones o inmuebles, tales como: donde funcionan algunas Secretarias y

Dependencias de la Alcaldía municipal, también cuenta con inmuebles de su propiedad que se pueden destinar para la ejecución de actividades comerciales, tales como los locales del parque principal (plaza de bolívar), los módulos de los vendedores estacionarios del parque principal (plaza de bolívar), los locales del parque Alto del Rio, los locales comerciales del parque principal del Corregimiento de Barcelona , entre otros; actualmente en los locales comerciales del parque principal del Corregimiento de Barcelona, funcionan diferentes establecimientos de comercio de distintas características y destinación. **3)** Entre los bienes inmuebles de propiedad del municipio, existe el que se pretende dar en arrendamiento, siendo **un area de ocho coma cero seis (8,06) metros cuadrados correspondiente a la ocupacion de un (1) local de dos coma sesenta (2.60) metros por tres coma diez (3,10) metros, identificado como local numero uno (1), perteneciente al parque principal plaza de bolivar del corregimiento de Barcelona de Calarcá Quindio, identificado con la ficha Catastral Nro.020000000018000100000000.** mejorado en su totalidad con instalaciones de construcción en material, con disponibilidad de vías de acceso y servicios públicos domiciliarios. De igual manera, el municipio de Calarcá Quindío, ha venido creciendo en el ámbito turístico, por su oferta de sitios gastronómicos y de consumo de un buen café, haciendo que la localidad sea cada vez más visitada, lo que ha dinamizado la economía del municipio al constituirse establecimientos de comercio dedicados a ofertas gastronómicas y comerciales locales, por lo tanto, es necesario ofrecer diferentes servicios u oferta comercial con productos alimenticios, bebidas, recreación, servicio de transporte y en general todos aquellos buscados por los turistas y residentes de la localidad. **4)** Que el **artículo 2, inciso primero de la Constitución Política de Colombia** señala: *Son fines esenciales del estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación; (...).* **3)** Que de conformidad con el **artículo 209 de la Constitución Política de Colombia**: *La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrollan con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.* (...). **5)** Que el **artículo 315 numeral 3° del de la Constitución Política de Colombia**, establece que es función del alcalde a) *dirigir la acción administrativa del Municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente. (...).* **6)** Que en ejercicio de las competencias otorgadas por la **Ley 80 del año 1.993, la Ley 1150 del año 2007, y el Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2015;** para desarrollar el proceso de Contratación Directa, el Alcalde Municipal de Calarcá Quindío, está facultado para suscribir el presente contrato.**7)** Que conforme a lo previsto por la **Ley 1150 del año 2007**, en su **artículo 2 numeral 4, literal i)**, la contratación directa, procede para el Arrendamiento o adquisición de inmuebles. **8)** Que según lo reglamentado por el artículo **2.2.1.2.1.4.11** del **Decreto Único Reglamentario 1082 de**

2

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Nro. 018
CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDIO, Y MARIA MARLENI CAMPUZANO GALLEGO.

ALCALDÍA DE CALARCÁ PARA TODOS 2020 - 2023

2015, (Por Medio Del Cual Se Expide El Decreto Único Reglamentario Del Sector Administrativo De Planeación Nacional): *Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa (...);* siempre y cuando la Entidad Estatal, cumpla con la verificación del mercado inmobiliario y analice y compare las condiciones de los bienes inmuebles. **9) Que la Administración Municipal de Calarcá Quindío, a través de la Secretaria Administrativa ha elaborado los correspondientes Estudios Previos y Estudios del Sector para desarrollar el presente contrato. 9) Que el municipio de Calarcá Quindío, ha recibido una solicitud o carta de intención por parte del (la) señor(a): MARIA MARLENI CAMPUZANO GALLEGO**, mayor de edad y domiciliado (a) en el municipio de Calarcá Quindío, identificado (a) con cédula de ciudadanía número **30286968**, con residencia en la BARRIO FUNDADORES CARRERA 9 B # 7A-13 CORREGIMIENTO DE BARCELONA CALARCÁ QUINDIO del Municipio de Calarcá y teléfono Móvil 3013154494, mediante la cual solicita al municipio realizar una evaluación sobre la posibilidad de alquilar o arrendar el espacio o locación (inmueble); local que hace parte del bien inmueble donde históricamente ha funcionado la Galería del Corregimiento de Barcelona. **10)** Que el municipio de Calarcá Quindío, ha analizado tal solicitud, y encontró procedente celebrar el contrato de arrendamiento pretendido, conforme al artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, que consagra: *Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución;(...)*, toda vez que en este caso se está brindando un servicio a la ciudadanía de Calarcá y a los turistas que visitan la localidad, además se propende por la comodidad, seguridad, generación de empleo y la dinamización económica dentro del municipio y reactivación del Corregimiento de Barcelona.

3

CLÁUSULA 1. -OBJETO DEL CONTRATO: CONCEDER EL USO Y GOCE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO un area de ocho coma cero seis (8,06) metros cuadrados correspondiente a la ocupacion de un (1) local de dos coma sesenta (2.60) metros por tres coma diez (3,10) metros, identificado como local numero uno (1), perteneciente al parque principal plaza de bolivar del corregimiento de Barcelona de Calarcá Quindio, identificado con la ficha Catastral Nro.020000000018000100000000.; Cuyo propietario es el Municipio de Calarcá Quindio.

CLÁUSULA 2.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO:

un area de ocho coma cero seis (8,06) metros cuadrados correspondiente a la ocupacion de un (1) local de dos coma sesenta (2.60) metros por tres coma diez (3,10) metros, identificado como local numero uno (1), perteneciente al parque principal plaza de bolivar del corregimiento de Barcelona de Calarcá Quindio, identificado con la ficha Catastral Nro.020000000018000100000000..

CLÁUSULA 3.- OBLIGACIONES POR PARTE DEL ARRENDATARIO(A): El ARRENDATARIO(A) tendrá como mínimo las siguientes obligaciones: **A)** Pagar al ARRENDADOR el canon mensual de arrendamiento en lugar, fecha y cantidad, tal y como se convenga en el presente contrato. **B)** Velar y cuidar por la conservación del inmueble y sus anexidades

(paredes, techo, puertas y cerraduras) recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. **C)** 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 del servicio comercial que presta el ARRENDATARIO(A). **D)** EL ARRENDATARIO(A) restituirá el inmueble al arrendador en el miso estado en el que le fue otorgado, salvo el deterioro causados por el uso y goce legítimos, restitución que realizará con todos los servicios públicos domiciliarios instalados, y en ningún caso EL ARRENDADOR será responsable por el pago de servicios, conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por EL ARRENDATARIO(A), salvo pacto expreso entre las partes. **CLÁUSULA 4.- OBLIGACIONES POR PARTE DEL MUNICIPIO COMO ARRENDADOR: A)** Hacer entrega de la locación a al ARRENDATARIO(A) en buenas condiciones y a entera satisfacción. **B)** Debe suministrar al ARRENDATARIO(A) copia del presente contrato de arrendamiento con firmas originales, el cual se suscribe a través de la plataforma Secop II. **C)** Expedir los recibos de pago en que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena de que sea obligado, en caso de renuencia, por la autoridad competente.

CLÁUSULA 5.- PLAZO Y DURACION DEL CONTRATO: El plazo del contrato sera de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin que el plazo del contrato celebrado este sujeto a prorrogas automáticas, pues para los contratos administrativos de arrendamiento no opera tal disposición contenida en la Ley 820 del año 2.001. Por ello, la administración evaluará la renovación del contrato de arrendamiento, siempre que se cumplan la totalidad de las obligaciones por parte del arrendatario.

CLÁUSULA 6.- VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO: El valor total del contrato es la suma de **UN MILLÓN VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS ($1.029.204),** el cual, se cancelará en doce (12) pagos iguales, pagaderos mes vencido por un valor de **OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS ($85.767)** cada uno, los cuales se cancelarán dentro de los primeros CINCO (5) días de cada mes.

CLÁUSULA 7.- REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: El valor del incremento del canon de arrendamiento, será fijado o reajustado al inicio de cada año por la Administración municipal, conforme al incremento del Índice de Precios al Consumidor –I.P.C- que se cierre cada año, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE y el estatuto tributario vigente-.

CLÁUSULA 8.- MORA: La mora en el pago del arrendamiento por fuera del término estipulado en este contrato, o la violación de cualquiera de las obligaciones que trae tanto la Ley Civil y Comercial como este documento por parte del ARRENDATARIO(A), facultará al municipio en calidad de ARRENDADOR para exigir judicial o extrajudicialmente al ARRENDATARIO(A), la entrega inmediata del inmueble dado en arrendamiento.

CLÁUSULA 9. DE LOS SERVICIOS PUBLICOS Y SU PAGO: El inmueble o local comercial dado en arrendamiento, cuenta con los siguientes servicios públicos domiciliarios instalados: AGUA Y ENERGIA, de tal manera que si el ARRENDATARIO(A) requiere otro, podrá instalarlos, previa solicitud y autorización expresa (escrita) emitida por parte del municipio

en su calidad de ARRENDADOR; por lo tanto, el pago de la totalidad de los Servicios Públicos Domiciliarios y de los que se autorice su instalación estarán a cargo del **ARRENDATARIO**; declara EL ARRENDATARIO(A) que recibe las instalaciones correspondientes a los servicios enunciados, en buen estado de funcionamiento y conservación, y desde ahora se obliga para con EL ARRENDADOR a no efectuar ningún tipo de variación o modificación sin el previo consentimiento y autorización escrita del ARRENDADOR, tal y como se exige por las empresas de servicios públicos domiciliarios en cumplimiento de la Ley 142 del año 1.994.

5

CLÁUSULA 10. – PRIMA COMERCIAL, ACREDITACION O GOOD WILL: EL ARRENDATARIO(A), declara con la suscripción o firma de la presente convención, que renuncia a la reclamación de prima comercial alguna frente al **ARRENDADOR**, considerando lo siguiente: Que dicha reclamación, aplica para los negocios que se celebren y guarden relación con el establecimiento de comercio, NO sobre el local comercial o locación donde funciona este último, salvo que llegaré a enajenarse o venderse el establecimiento de comercio y la misma comprenda también la venta del local comercial donde funciona el establecimiento de comercio, siempre y cuando, **el propietario del local y el propietario del establecimiento, sean la misma persona. Ahora, cuando el propietario del establecimiento comercial, no sea el propietario de la locación o local comercial,** sino ARRENDATARIO(A), corresponderá a este por cuenta del comprador del establecimiento de comercio, las *compensaciones* que acuerden por el acreditamiento del establecimiento comercial, siendo aquí donde verdaderamente entra el concepto técnico de *prima comercial.*

CLÁUSULA 11. – MEJORAS: El ARRENDATARIO(A) tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refieren los Artículos: 2.028, 2.029, 2.030, del Código Civil Colombiano y NO podrá realizar otras, sin el consentimiento expreso (escrito) del (la) ARRENDADOR(A); si las hiciere, éstas acrecentaran el inmueble y pasaran a ser parte de la propiedad LA ARRENDADORA, sin perjuicio de que LA ARRENDADORA pueda exigir su retiro; sin que EL ARRENDATARIO pueda reclamar o retirar, ni exigir reembolso, ni indemnización alguna, en consecuencia, renuncia con la suscripción del presente contrato al derecho de retención por mejoras.

CLÁUSULA 12.- CESIÓN: El ARRENDATARIO(A) no podrá ceder, transferir o subarrendar el presente contrato de arrendamiento ni total ni parcialmente, sin autorización escrita del Representante Legal del Municipio de Calarcá, Quindío, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 80 de 1.993.

CLÁUSULA 13.- CAUSALES DE TERMINACION UNILATERAL DEL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR: Son causales de terminación unilateral del presente contrato, las de Ley y especialmente las siguientes: **1.** La no cancelación por parte del ARRENDATARIO(A) del precio del canon y reajustes dentro de los términos estipulados para ello dentro del presente contrato. **2.** La alteración de las instalaciones o acometidas de los Servicios Públicos Domiciliarios. **3.** El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de la ARRENDADOR. **4.** Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa del ARRENDADOR o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del ARRENDATARIO(A). **5.** La conducta

inmoral o escandalosa realizada por parte del ARRENDATARIO(A). **6.** La incursión reiterada del ARRENDATARIO(A) en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. **7.** EL ARRENDADOR podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes **causales especiales** para la terminación unilateral del presente contrato y la posterior restitución del local dado en arrendamiento, previo aviso escrito AL ARRENDATARIO(A) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: **A)** Cuando EL ARRENDADOR necesite ocupar el inmueble para su propia habitación, diferente a la constitución o instalación de un establecimiento comercial igual al que estaba establecido por EL ARRENDATARIO(A). **B)** Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación, teniendo cuenta que una vez reparado, EL ARRENDATARIO(A) tendrá derecho de preferencia sobre el arrendamiento del inmueble para que continúe con su establecimiento comercial. **C)** Cuando haya de entregarse el inmueble en cumplimiento de obligaciones originadas por la venta o promesa de contrato de compraventa sobre el inmueble del cual hace parte. **D)** La plena voluntad por parte de la ARRENDADOR de dar por terminado el presente contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliere como mínimo cinco (5) años de ejecución. Cuando se trate de las causas previstas en los literales **a), b) y c),** EL ARRENDADOR acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, a favor del ARRENDATARIO(A) por un valor equivalente a tres (3) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución.

6

CLÁUSULA 14.-CAUSALES DE TERMINACION UNILATERAL DEL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDATARIO(A)(A): 1. El desconocimiento por parte del ARRENDADOR de los derechos que le reconocen al ARRENDATARIO(A) tanto la Ley Civil y Comercial como el presente contrato. **2.** EL ARRENDATARIO(A) podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato por su plena voluntad a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de previo aviso escrito al ARRENDADOR a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la fecha de vencimiento del contrato o de una de sus prorrogas, sin lugar a indemnización alguna. Cumplida la condición de aviso EL ARRENDADOR estará obligado a recibir el inmueble, si no lo hiciere, EL ARRENDATARIO(A) podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

CLÁUSULA 15.- PRESTACIÓN DE MERITO EJECUTIVO: Este documento o contrato constituye título ejecutivo, ya que el mismo trata sobre obligaciones económicas claras, expresas y exigibles al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012).

CLÁUSULA 16.-RELACION LABORAL: No existe relación laboral alguna de los trabajadores o servidores que se encuentren realizado o ejecutando labores a favor de alguna de las dos entidades que son partes del presente contrato.

CLÁUSULA 17. -CONTROL VIGILANCIA Y/O SUPERVISIÓN: La vigilancia y control del contrato que se suscriba la ejercerá**: Jefe de Oficina de Inventarios y archivo y/o quien haga sus veces**, el cual ejercerá la supervisión técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica en la ejecución del objeto contratado:

A) Suscribir conjuntamente con la parte ARRENDADORA y ARRENDATARIA el Acta de iniciación del contrato, y allegar la misma para que haga parte integrante del expediente del contrato; **B)** Informar oportunamente al Alcalde como representante legal del municipio arrendador (Calarcá, Quindío) el incumplimiento contractual por parte del ARRENDATARIO(A), señalando las obligaciones que este incumpla; **C)** Recibir de la ARRENDATARIO(A) a entera satisfacción el bien inmueble (espacio o locación) dado en calidad de arrendamiento. **D)** Recibir el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos. **E)** La Secretaria Financiera del municipio, se reserva la facultad y obligación de recibir el pago y expedir el respectivo recibo o extender el acta de recibo a satisfacción; **F)** Proyectar la liquidación del contrato. Todo lo anterior conforme a la normatividad vigente (Ley 80 de 1993 art. 53, art 41 modificado por la Ley 1150/07 art 23 y art 48 numeral 34 Ley 734/02 Código Disciplinario Único, modificado por el artículo 84, parágrafo 1 de la Ley 1474 de 2011).

7

CLÁUSULA 18. -CADUCIDAD Y SUS EFECTOS: Previo requerimiento por escrito al ARRENDATARIO(A), el municipio de Calarcá, Quindío, declarará la caducidad del Contrato mediante acto administrativo debidamente motivado, lo dará por terminado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre, si se presenta alguno de los hechos constitutivos de incumplimiento a cargo del ARRENDATARIO(A) que afecte de manera grave y directa la ejecución del Contrato y evidencie que pueda causar afectación alguna a la Entidad Territorial, conforme a lo estipulado en el Artículo 18 de la Ley 80 de 1993, La Ley 1150 de 2.007, el Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2015;

CLÁUSULA 19.-INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERAL: Cuando surjan motivos posteriores al perfeccionamiento del contrato que hicieren necesaria la interpretación, modificación y terminación unilateral del presente contrato, se dará aplicación a lo dispuesto en los Artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA 20.-LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: No obstante, lo autorizado por el artículo 217 del Decreto 019 del 2012, las partes convienen de mutuo acuerdo liquidar el presente contrato, dentro del primer (1) mes siguiente a la terminación del mismo.

CLÁUSULA 21.- INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDATARIO(A), con la suscripción del presente contrato, afirma bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en las normas legales vigentes y demás prohibiciones para contratar previstas en la Constitución Política, en los Artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 734 de 2002 y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

CLÁUSULA 22.- PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se considera perfeccionado con la suscripción del mismo y los documentos que acreditan las calidades de los intervinientes y demás documentación que haga parte integral del mismo.

CLÁUSULA 23. - DOCUMENTOS DEL CONTRATO: Forman parte integral de este Contrato todos los documentos que legalmente se requieran y los que se produzcan durante el desarrollo del mismo.

CLÁUSULA 24. -ANÁLISIS DEL RIESGO, LA FORMA DE MITIGARLO, GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO: El municipio de Calarcá Quindío, se atendrá a los riesgos que ya han sido previstos y evaluados a la hora de elaborar los documentos previos para el presente proceso de contratación, por lo tanto, todo lo concerniente a los riesgos se regirá por lo establecido en el anexo 1 (matriz de riesgo) del Estudio Previo, que hace parte del expediente contractual. Conforme a lo previsto por el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, para la Contratación Directa, como es el caso, no se requiere o no es obligatoria la exigencia de garantías. Lo anterior, siempre y cuando la secretaria o dependencia que requiere de la celebración del presente contrato no haya previsto cosa diferente, caso en el cual deberá justificar la exigencia de garantías en los documentos o estudios previos.

8

CLÁUSULA 25. -SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO(A), 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 *cinco (5) días hábiles*** *a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra parte la existencia de una diferencia.* Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán acudiendo a la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, rama de la justicia encargada de la solución de conflictos donde sea parte cualquier entidad Estatal, como lo es en el presente caso. Lo anterior sin perjuicio de la facultad que tiene el municipio de Calarcá, Quindío, de aplicar las cláusulas exorbitantes o excepcionales de que trata la cláusula 10 del presente contrato.

CLÁUSULA 26. -INDEMNIDAD: EL ARRENDATARIO(A), se obliga a indemnizar al Municipio de Calarcá, Quindío, con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato. También se obliga a mantener indemne al ARRENDADOR (municipio) de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones, la prestación del servicio financiero o bancario y demás, hasta por el monto del daño o perjuicio causado y hasta por el valor del presente Contrato.

CLÁUSULA 27. – 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 o caso fortuito debidamente invocadas y constatadas o probadas de acuerdo con la Ley y la jurisprudencia colombiana.

CLÁUSULA 28. –CLAUSULA PENAL- Clausula Penal Pecuniaria: Se establece una clausula penal equivalente al valor que sume doce (12) cánones de arrendamiento mensual pactados en el contrato, conforme al último canon que se deba pagar oportunamente, se hará efectiva de manera unilateral sin necesidad de declaratoria judicial, cuando a juicio del representante legal de la Entidad Territorial previo informe del Supervisor del Contrato de Arrendamiento, el contratista haya incurrido en incumplimiento grave del contrato, para hacer efectiva tal sanción, esta Entidad podrá hacer requerimiento administrativo para el pago del valor de la sanción al arrendatario, si este no lo hace, acudirá a la jurisdicción contenciosa administrativa interponiendo demanda de carácter ejecutiva para el cobro de la sanción estipulada, utilizando todos los mecanismos necesarios, entre ellos, las medidas cautelares previas (embargo y posterior secuestro de los bienes que figuren a nombre del demandado para garantizar el pago de la obligación), mismas de que tratan los artículos: 298, 588, 599 y 603 del Código General del Proceso (Ley 1564 del año 2012).

9

CLÁUSULA 29–REGIMEN LEGAL APLICABLE: El presente contrato de arrendamiento destinado para el uso, goce y explotación de un inmueble (espacio o locación), se regirá por el Estatuto de la Contratación Pública de Colombia (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2015), por el Código de Comercio Colombiano y por el Código Civil Colombiano, el cual se aplicara cual ante la ausencia de norma expresa que regule este tipo de arrendamiento de inmueble, como es el presente asunto, acudiendo a la analogía normativa de que trata el Código Civil Colombiano. En cuanto a normas procedimentales se aplicará el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012).

APROBACIONES Y FIRMAS: ATRAVES DEL SISTEMA ELECTRONICO DE CONTRATACIÓN PUBLICA II: (SECOP II)

Proyectó: Juliana Carrillo Franco– Abogada contratista- O.A.J JCF

Revisó: Carlos Andrés Rey Trejos–Jefe Oficina Asesora Jurídica

Reviso: Juan Camilo Gil Rodríguez– Abogado contratista- O.A.J

Reviso: Laura Victoria Cardona B.- Subsecretaria Administrativa

Aprobó: Cristian David Pulecio Gómez- Secretario Administrativo Municipal

Aprobó: Maria Marleni Campuzano Gallego - Arrendataria maria marleni campuzano