CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 399 - 2023 CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE PUERTO TRIUNFO-ANTIOQUIA Y LA SEÑORA DOLLY PATRICIA BELTRAN RUEDA

Entre los suscritos, **LINA MARITZA RESTREPO CÁRDENAS**, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.017.137.563 de Medellín, en calidad de Secretaria de Gobierno y Servicios Administrativos, y facultado para celebrar contratos conforme al decreto municipal Decreto 102 del 21 de julio de 2020 y modificado por Decreto 52 del 15 de septiembre del 2021, y facultado para celebrar contratos y ordenar gastos en general de toda la Administración Municipal, y quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**; y la señora **DOLLY PATRICIA BELTRAN RUEDA,** identificada con cédula de ciudadanía N° 22.011.373 de Puerto Triunfo-Antioquia. Quien para los efectos de este contrato se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de Arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: **Primera Objeto:** Arrendamiento de un predio (Local Comercial), ubicada área urbana de la cabecera del Municipio de Puerto Triunfo-Antioquia, dirección carrera 10 No 10 – 08/36/60 (local 4), cuya destinación será para charcutería y cafetería. **PARAGRAFO:** El arrendatario se obliga a dotar el inmueble con elementos de calidad (sillas -mesas) que armonicen con la estructura del edificio, para la prestación del servicio a sus usuarios . **Segunda: Identificación Del Bien Inmueble Objeto Del Presente Contrato**: inmueble ubicada en área urbana de la cabecera Municipio de Puerto Triunfo-Antioquia, con dirección carrera 10 No 10 – 08/36/60 (local 4), Matricula Inmobiliaria N/R, área a arrenda 20 m2,el cual se encuentro dentro de un globo de mayor extensión identificado con ficha catastral No 1730055 y cedula catastral No 59110010010007000010000000000 . **Tercera: Valor Del Contrato Y Forma De Pago:** El valor del contrato **se** estima durante el primer año en la suma de **SIETE MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL TRECIENTOS SESENTA PESOS MCTE ($ 7.047.360)** incluye IVA. El valor del canon de arrendamiento se determinó en la suma de **QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOCIENTOS OCHENTA PESOS MCTE ($ 587.280) INCLUYE IVA.** Conforme a avaluó anexo a este documento del 11 de diciembre de 2023, donde se calcula el valor de canon por m2, el cual equivale a la suma de VEINTINUEVE MIL TRECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESSOS MCTE ($ 29.364) POR m2, suma que será cancelada en forma anticipada dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, en la cuenta del municipio de Puerto Triunfo que sea determinada en las cuentas de cobro, indicando además que este valor se incrementara cada anualidad conforme al IPC. **Parágrafo 1°**. 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 2°**. El Arrendatario se obliga a entregar en la Tesorería del Arrendador, copia del soporte físico de la transacción bancaria. **Parágrafo 3°**. Este valor no incluye el pago de los servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, así como tampoco incluye impuestos, tasas, estampillas, contribuciones y sanciones, entre otros, a que haya lugar por el funcionamiento del establecimiento de comercio. Costos que deberán ser asumidos por El Arrendatario. **Parágrafo 4°**. La mera tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en la presente cláusula, no se entenderá, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este contrato para el pago del canon (periodo regulador de pagos). **Parágrafo 5°**. En caso de mora, o aun de simple retardo en el pago de los cánones de arrendamiento establecidos en la presente cláusula, El

Arrendatario, cancelará intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente, establecida por la Superintendencia Financiera desde el momento de presentarse la mora y hasta el momento en que se efectué el pago total de la obligación, sin perjuicio de las acciones judiciales que pueda emprender El Arrendador. **Parágrafo 6°**. Así mismo, es convenido que, en caso de mora, o aun de simple retardo en el pago de los cánones de arrendamiento establecidos en la presente cláusula, El Arrendador, se obliga a cancelar los gastos de cobranza que su retardo genere, tales como gastos de envío de correspondencia, bloqueo y desbloqueo de centrales de riesgo y bases de datos, y honorarios de abogado, sin perjuicio de las acciones judiciales que pueda emprender El Arrendador. **Parágrafo 7°**. Si El Arrendatario no cancela en su oportunidad el canon de arrendamiento, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y El Arrendador podrá exigir la restitución del inmueble. **Cuarta: Plazo De Ejecución:** La duración del arrendamiento sobre el inmueble descrito será de CINCO (05) años, contados a partir de la fecha de entrega del inmueble y acta de inicio. **Parágrafo 1.** No obstante el término de duración señalado anteriormente, las partes 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 seis (06) meses de anticipación, indicando la fecha en que se entregará o recibirá real y materialmente el inmueble. **Parágrafo 2:** una vez finalizado el termino contractual será liquidado conforme a la ley 1150 de 2007. **Parágrafo 3:** El inmueble objeto del presente contrato, será entregado al arrendatario una vez se culminen con las obras de construcción del Malecón Turístico del Municipio de Puerto Triunfo, dado que depende dela terminación de las mencionadas obras, la entrada en operación de los locales comerciales, por tanto el acta de inicio del presente contrato quedara sujeta a dicha terminación. **Quinta: Obligaciones Generales De Las Partes: Del Arrendatario: 1.** Recibir el bien objeto del contrato de arrendamiento y en el estado que se encuentra mediante acta que se suscribirá con el supervisor del contrato, donde se consignará en detalle el bien objeto del contrato, las características de identificación, el estado en que se encuentra y los demás elementos que lo integran; 2. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor y la puntualidad establecida en este contrato; 3. utilizar el bien recibido dándole la destinación y el uso autorizado en este instrumento, exclusivamente; 4. Restituir el inmueble al terminar este contrato, o sus prorrogas, en el mismo estado en el que lo recibe; 5. efectuar las reparaciones locativas necesarias y/o las mejoras necesarias cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por el arrendatario o sus dependientes; 6. Cancelar los servicios públicos que sean utilizados en el inmueble; 7. al restituir el bien objeto del contrato en perfecto estado de funcionamiento en el que es recibido, en igualdad de cantidad, calidad, especificación o su valor en el evento de pérdida o daño que impidan su normal uso, aun el evento de fuerza mayor, en cumplimiento del artículo 2203 del Código Civil; 8. presentar al arrendatario un informe trimestral sobre los bienes a su cargo y las novedades que al respecto se hayan presentado incluyendo la depreciación y la amortización que considere haber sufrido el bien; 9. atender las peticiones y/o consultad que indique el supervisor y que se relacionen con este contrato; 10. Informar cualquier anomalía o dificultad que se advierta en la ejecución de este contrato y proponer alternativas de solución de las mismas; 11. Cumplir con las recomendaciones e indicaciones impartidas por el supervisor del contrato; 12. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y cuatro (4) meses más y presentarse ante el municipio de Puerto Triunfo en el momento de ser requerido para efectos de la liquidación correspondiente; 13. Cuando realice visita técnica de inspección el arrendatario tendrá la

obligación de permitir el acceso para verificar la presencia y el estado del bien; XIV) En caso de realizar mejoras estas deben ser presentadas al Secretario de Planeación y Obras públicas para su aprobación. 14. todas las demás inherentes y propias al contrato de arrendamiento. **Parágrafo Primero:** La violación del numeral 5 de la cláusula quinta dará derecho al Arrendador para exigir la desocupación y entrega del inmueble, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia expresamente **El Arrendatario. Del Arrendador: 1.** conceder el uso y goce del inmueble y los elementos que lo integran al arrendatario en la fecha y condiciones establecidas en este contrato; recibir el canon de arrendamiento en la forma pactada en el contrato; 2. recibir el bien objeto de arrendamiento a la terminación del mismo, mediante acta, en la que constará el detalle, las características y estado en que se encuentra; 3. ejercer la supervisión del contrato, vigilando el cumplimento de sus obligaciones acordadas; 4. el arrendador no será obligado a reconocer valor alguno por concepto de indemnizaciones o compensaciones u otros conceptos con ocasión a los gastos en que haya incurrido el arrendatario para la operación o conservación del bien, tales como mantenimiento, seguros vigilancia protección u otros conceptos; 5. responder oportunamente las solicitudes del arrendador; 6. las demás obligaciones propias del contrato. **Sexta: Supervisor Del Contrato:** será ejercida por la secretaría de Gobierno o su delegado. **Séptima: El Arrendatario** deberá quedar a paz y salvo a la entrega del bien inmueble al Municipio de Puerto Triunfo. **Octava. Perfeccionamiento**: el presente contrato quedara perfeccionado de acuerdo a las prescripciones legales vigentes, Ley 80 de 1993 y las demás normas pertinentes. **Novena. Inhabilidades E Incompatibilidades**: **El Arrendatario** manifiesta no encontrarse dentro de las causales de inhabilidades de que trata el artículo 8 de la ley 80 de 1993; en caso de presentarse una causal de inhabilidad o incompatibilidad sobreviniente, se dará estricto cumplimiento a los postulados del artículo 9º del Régimen Único de Contratación. **Decima: Garantías:** De acuerdo con la naturaleza, objeto y cuantía del presente contrato y según lo preceptuado por el artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1082 de 2015, no se exigen garantías. No obstante, la Supervisión designada realizará una supervisión directa al cumplimiento del objeto del contrato y las obligaciones del Arrendatario. **Décimo Primera. Adaptación y/o Mejoras.** Las mejoras son aquellas obras civiles, arquitectónicas, eléctricas, hidráulicas, telefónicas, ejecutadas por El Arrendatario por su cuenta y riesgo, a fin de acondicionar el inmueble para el uso que se le va a dar, en este caso es comercial, este deberá sin excepción presentar a El Arrendador para su aprobación, el proyecto de las obras a realizar. Para emitir la aprobación del proyecto, El Arrendador tendrán en cuenta la destinación del inmueble pactada en el presente contrato y la infraestructura técnica existente. Si el Arrendatario lleva a cabo obras sin previa autorización o desconociendo lo autorizado. El Arrendador podrá ordenar su retiro inmediato, constituyendo lo anterior una causal suficiente para dar por terminado anticipadamente el presente contrato. En todo caso las partes entienden y así lo manifiestan, que las mejoras en general solo reportan utilidad, beneficio y comodidad a El Arrendatario y solo habrá lugar a indemnización o compensación alguna por este concepto mediante acto administrativo motivado donde constará la aprobación de estas. **Parágrafo 1°. Mejoras Removibles:** Son aquellas que pueden ser retiradas sin que se deterioren las condiciones normales del inmueble objeto de arrendamiento. Para el efecto El Arrendatario cuenta con diez (10) días a partir de la terminación del contrato para proceder a su retiro, cumplido el término anterior sin que El Arrendatario retire las mencionadas mejoras, estas pasarán a ser propiedad de El Arrendador sin que haya lugar a indemnización alguna. **Parágrafo 2°. Mejoras Fijas:** Son aquellas que no pueden ser retiradas porque conllevan el deterioro en las condiciones del inmueble objeto del

arrendamiento o se afecta la estructura técnica existente, por lo tanto, acrecen a éste a la terminación del contrato por cualquier circunstancia, quedando de propiedad de El Arrendador sin que haya lugar a indemnización alguna. Las partes acuerdan, entienden y así lo manifiestan que dichas obras, a pesar de ser autorizadas por El Arrendador solo reportan beneficios, utilidades y/o comodidades a El Arrendatario, quien las ejecuta por su cuenta y riesgo, que no son necesarias, útiles ni relevantes para El Arrendador, en consecuencia, no habrá lugar a indemnización alguna por este concepto. **Parágrafo 3°**. El Arrendatario efectuará por su cuenta y riesgo las reparaciones locativas que ordena la ley de acuerdo a lo establecido en los artículos 2028, 2029 y 2030 del Código Civil. **Parágrafo 4°**. Los daños y perjuicios que El Arrendatario cause con ocasión de las reparaciones o mejoras por él realizadas, correrán a cargo exclusivo del Arrendatario. **Parágrafo 5°**. Los equipos, artefactos, utensilios y/o demás bienes o elementos que El Arrendatario requiera y que no se encuentren incluidos en el inventario de bienes, deberán ser suministrados por El Arrendatario y son de su exclusiva propiedad; en consecuencia, podrán ser retirados al término del contrato, de acuerdo con el parágrafo primero de la presente cláusula y no habrá lugar a indemnización o compensación alguna por parte de El Arrendador. **Parágrafo 6°**. Los equipos, artefactos, utensilios y en general los bienes o elementos entregados a El Arrendatario en el inventario de bienes, deberán ser devueltos a El Arrendador, en las mismas condiciones en que fueron entregados, salvo el deterioro normal causado por el uso. El mantenimiento, cuidado y conservación de estos bienes estará a cargo exclusivo de El Arrendatario y en ningún caso habrá lugar a nuevos suministros o reemplazos de bienes o elementos por parte de El Arrendador. **Décimo Segunda: Prohibición de Cesión o Subarriendo.** El Arrendatario se obliga expresamente a no ceder o subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia, ni cambiar su destinación sin autorización previa y por escrito de El Arrendador. Si se incumpliere esta prohibición se incurrirá en causal de terminación del contrato y El Arrendador podrá exigir la restitución del inmueble. **Décimo Tercera: Clausula Penal.** El incumplimiento por parte de El Arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, aún el simple retardo en el pago de uno o más cánones de arrendamiento, constituirá a El Arrendatario en deudor de El Arrendador en una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor fiscal total del presente 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. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena. **Décimo Cuarta: Requerimientos.** El Arrendatario renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2035 del C. C. y 424 del C. de P. Civil, relativos a la constitución en mora. **Décimo Quinta: Solución de Controversias Contractuales.** Las partes acuerdan que para la solución de las diferencias y discrepancias que surjan de la celebración, ejecución, terminación o liquidación de este contrato, acudirán a los procedimientos de transacción, o conciliación establecidos por la Ley, sin perjuicio de las restantes facultades legales de la administración. En caso de que dichos mecanismos no sean efectivos, las diferencias, conflictos o controversias relativas a este contrato, serán sometidos a la decisión de la jurisdicción contenciosa administrativa. **Décimo Sexta: Indemnidad.** Será obligación de El Arrendatario mantener libre a El Arrendador de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus dependientes. **Décimo Séptima: Domicilio.** Para los efectos a que haya lugar, se fija como domicilio el municipio de Puerto Triunfo. **Décimo Octava: 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:

Arrendador	Arrendatario
Nombre: LINA MARITZA RESTREPO	DOLLY PATRICIA BELTRAN RUEDA
Cargo: secretaria de Gobierno	Arrendataria
Dirección: Palacio Municipal calle 10, No. 10-71	Dirección: calle 11 No 29 Barrio la soledad
Teléfono: 835 2392	Teléfono: 313 245 2023
Correo electrónico: alcaldia@puertotriunfo-antioquia.gov.co	Correo electrónico: bel2010@hotmail.com

Décimo Novena: Documentos del Contrato. Para todos los efectos legales se entienden incorporados al presente contrato: **estudios previos, documentos del contratista, Rut, cedula, minuta, y demás documentos aportados.**

Para constancia de lo anterior se firma en Puerto Triunfo Antioquia, a los veintiocho (29) días del mes de diciembre de 2023.

LINA MARITZA RESTREPO
Alcaldesa (E)
Arrendador

DOLLY PATRICIA BELTRAN
Arrendataria