CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Nro. 2-0011 DEL AÑO 2.024, CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDIO, Y EMPRESAS PUBLICAS DE CALARCÁ E.S.P (EMCA – E.S.P).

Entre los suscritos a saber, el Doctor: **FRANCISCO JAVIER ALZATE MURILLO**, mayor de edad vecino y domiciliado en el municipio de Armenia, Quindío, identificado con la cédula de ciudadanía número: 7.542.716, en su calidad de Secretario Administrativo del Municipio de Calarcá, conforme al Decreto Municipal Nro. 002 de fecha 01 de enero del año 2.024, y el Acta de Posesión Nro. 07 de la misma fecha, quien obra en nombre y representación legal del **MUNICIPIO DE CALARCA QUINDIO**, identificado con NIT: 890.000.441-4 debidamente facultado para suscribir el presente contrato, conforme a la4s facultades delegadas por el Alcalde Municipal: Dr. **JUAN SEBASTIAN RAMOS VELASCO**, identificado con cedula de ciudadanía número: 1.125.785.161 del Consulado de New York, a través del Decreto Municipal Nro. 011 de fecha 02 de enero del 2.024, expedido de conformidad con la Ley 489 del año 1.998, otorgándome las facultades consagradas en el Articulo 11, Numerales 1 y 3, Literal B) de la Ley 80 del año 1.993, y las demás en materia contractual, quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará: **EL ARRENDATARIO,** por una parte; y por otra parte, el señor(a): **HERNAN DARIO GUTIERREZ LONDOÑO**, mayor de edad y domiciliado (a) en el municipio de Calarcá Quindío, identificado (a) con cédula de ciudadanía número: 18.402.574, actuando en calidad de Gerente las: **EMPRESAS PUBLICAS DE CALARCÁ E.S.P (EMCA – E.S.P) identificada con el NIT: 890.000.377-0,** conforme al Decreto Municipal Nro. 024 de fecha 5 de enero de 2024, expedido por el Señor Alcalde Municipal y aceptación del nombramiento de la misma fecha, quien en adelante y para efectos del presente vínculo contractual se denominará: **LA ARRENDADORA**, hemos convenido celebrar el presente Contrato de Arrendamiento varios inmuebles en el área urbana del Municipio de Calarcá Quindío, conforme a las cláusulas que a continuación se señalan, previas las siguientes: **CONSIDERACIONES: 1)** Que en ejercicio de las competencias y facultad legal otorgada por la Ley 80 del año 1.993 en su Artículo 11, Numerales 1 y 3, Literal B), y en especial: el Decreto Municipal Nro. 011 de fecha 02 de enero del 2.024, el Secretario Administrativo del Municipio de Calarcá Quindío, está facultado para suscribir el presente contrato en nombre y representación legal del Municipio de Calarcá Quindío. **2)** Que ésta Entidad Territorial dando cumplimiento a lo señalado en la Ley 80 del año 1.993, en su Artículo 25 numerales 4, 7, 9, y 12, como también para cumplir con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1082 del 2.015 en su Artículo: 2.2.1.1.2.1.1., a través de la Secretaria tiene la respectiva necesidad, se elaboraron los correspondientes: Estudios Previos y Estudio del Sector, con los cuales se determinó la conveniencia de celebrar el presente Contrato de Arrendamiento; para lo cual solicitó y se obtuvo por parte de la Secretaria de Hacienda Municipal el: **Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 2024000043 de fecha 10 de Enero del año 2.024**, expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal. Lo anterior, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Articulo 25 numeral 6 de la Ley 80 del año 1.993, concordante con lo establecido en el Articulo 71 del Decreto-Ley 111 del año 1.996 (Estatuto orgánico del Presupuesto). **3)** Que de conformidad con lo previsto en los Artículos: 13 y 32 de la Ley 80 del año 1.993 (*Estatuto General de Contratación de la Administración Publica*), se permite a la Administración acudir a las disposiciones del Código Civil Colombiano y Código de Comercio Colombiano, especialmente a lo dispuesto en los Artículos: 1.602 y 1.618 del Código Civil en materia de interpretación de contratos, y en cuanto a que los contratos legalmente celebrados son Ley para las partes, y no pueden ser inválidos si no por consentimiento mutuo o por causas legales. **4)** Que el Contrato de Arrendamiento, se encuentra definido en el Artículo: 1.973 del Código Civil Colombiano, y está desarrollado en los Artículos: 1.974 al 2.027 de la misma norma; razón por la cual, se puede concluir que se trata de un contrato nominado, por el hecho de

estar nombrado en la norma antes citada, como también es típico, debido a que existen un conjunto de normas que lo desarrollan y que resultan aplicables solo a él por sus características propias y especificidades; por su parte, la Ley 1150 del año 2.007 en su Artículo 2 numeral 4 Literal I), establece que este tipo de contratos se celebran a través de la modalidad de selección denominada: *Contratación Directa,* causal de contratación que ha sido reglamentada por el Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2.015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11. **5)** Que el Artículo 40 de la Ley 80 del año 1.993, establece: "(...) *las entidades podrán celebrar contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales* (...)"; ello significa que las partes están en libertad de convenir las cláusulas o estipulaciones del contrato según sus necesidades y conveniencia, por lo que se hace jurídicamente viable la celebración del presente contrato de común acuerdo entre las partes contratantes. **6)** Que, para la celebración de un Contrato de Arrendamiento, la Entidad Estatal debe realizar la verificación y análisis de que trata el Articulo: 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2.015, situación que se ha cumplido a cabalidad por parte de la Secretaria correspondiente en la elaboración del Estudio Previo, lo cual se evidencia en la descripción de la necesidad. **8)** Que, la Secretaria, Sub-secretaria o dependencia que tiene la respectiva necesidad, envió una Invitación Directa al (la) señor(a)**: HERNAN DARIO GUTIERREZ LONDOÑO**, mayor de edad y domiciliado (a) en el municipio de Calarcá Quindío, identificado (a) con cédula de ciudadanía número: 18.402.574, en calidad de Gerente las: **Empresas Publicas de Calarcá E.S.P (EMCA – E.S.P) identificada con el NIT: 890.000.377-0, en su calidad de propietaria o titular del derecho real de dominio de los Inmuebles identificados con las Matriculas Inmobiliarias Nros. 282-13356 y 282-18562, que se pretenden tomar en arrendamiento por parte del Municipio de Calarcá**, para que presentará una oferta bajo las condiciones señaladas en dicha Invitación, misma que guarda concordancia con el Estudio Previo elaborado para el presente contrato. **9)** Que, revisada la oferta presentada por el (la) pretendido (a) ARRENDADOR(A), se verificó que el (la) oferente cumple con todas las condiciones requeridas, y que su ofrecimiento en términos económicos resulta estar acorde con: **A)** Las condiciones del mercado inmobiliario del municipio de Calarcá y **B)** La comparación de las condiciones respecto a otros bienes inmuebles, indicando que se requiere un inmueble: *cercano al centro o plaza de bolívar del municipio: *contar con instalaciones en buen estado de conservación seguridad y servicios públicos, y **C)** Máxime cuando los mismos inmuebles vienen siendo tomados en arrendamiento desde hace varios años o vigencias atrás, por lo que el presupuesto oficial determinado para la celebración del presente contrato de Arrendamiento se encuentra ajustado. **De conformidad con las anteriores consideraciones, las partes en aplicación de su autonomía de la voluntad, acuerdan las siguientes clausulas: CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO**: EMPRESAS PÚBLICAS DE CALARCÁ E.S.P (EMCA – E.S.P), EN CALIDAD DE: ARRENDADORA, SE OBLIGA CON EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDÍO A CONCEDERLE EL USO, GOCE Y DISFRUTE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DE LOS SIGUIENTES BIENES INMUEBLES DE SU PROPIEDAD: A) LOS PISOS: 2, 3, 4 Y 5 DEL EDIFICIO: EMCA, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-13356 Y LA FICHA CATASTRAL: 631300100000000910020000000000, UBICADO EN LA CARRERA 24 CON CALLE 40 ESQUINA DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ. B) LOS LOCALES NÚMEROS: 2716, 2732, 2811, 2812, 2813 Y 9998 DE LA EDIFICACIÓN DENOMINADA: GALERÍA (PLAZA DE MERCADO), IDENTIFICADA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-18562 UBICADA EN LAS CALLES 38 Y 39 ENTRE CARRERAS 27 A LA 29 DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ; POR SU PARTE EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDÍO EN SU CALIDAD DE: ARRENDATARIO, SE OBLIGA A PAGAR EN DINERO COMO CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO, GOCE Y

DISFRUTE DE LOS BIENES INMUEBLES ANTES REFERIDOS. **CLÁUSULA SEGUNDA: DESCRIPCIÓN ESPECÍFICA O DETALLADA DE LOS BIENES INMUEBLES O LOCACIONES OBJETO DEL ARRENDAMIENTO:**

UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN:	PISO Y ÁREA TOTAL:
Calarcá Quindío: Carrera 24 Calle 40 Esquina / Matricula Inmobiliaria: 282-13356 / Ficha Catastral: 631300100000000910020000000000	**PISO 2 / 156.76** Metros Cuadrados (mt2)
	PISO 3 / 325.97 Metros Cuadrados (mt2)
	PISO 4 / 261.26 Metros Cuadrados (mt2)
	PISO 5 / 261.26 Metros Cuadrados (mt2)
Calarcá Quindío: Calles 38 y 39 entre Carreras 27 a la 29 / Matricula Inmobiliaria: 282-18562 Anotación Nro. 1 / Escritura Publica 431 del 23 agosto del año 1971 Notaria 2da Calarcá.	**Local Nro. 2718**
	Local Nro. 2732
	Local Nro. 9998
Todos los inmuebles antes descritos, cuentan con los siguientes servicios públicos domiciliarios independientes: *Energía, *Acueducto y alcantarillado, *aseo. Y el pago de consumos de los mismos estarán a cargo del Arrendatario (a) (Municipio de Calarcá)	

CLÁUSULA TERCERA: PLAZO Y DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El plazo de ejecución del contrato será de: **Desde la fecha de suscripción del Acta de Inicio, hasta el 31 de diciembre del año 2.024**, la cual se suscribirá una vez se hayan cumplido los requisitos de perfeccionamiento y ejecución para el contrato, siendo estos los postulados del Articulo 41 incisos 1 y 2 de la Ley 80 del año 1.993. **CLÁUSULA CUARTA: VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO: 4.1) VALOR TOTAL DEL CONTRATO: El** valor total del contrato de arrendamiento, ascenderá a la suma total de: **TRESCIENTOS DOCE MILLONES CIENTO VENTITRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MDA CTE ($312.123.672). PARÁGRAFO:** Es necesario indicar que el valor total del contrato de arrendamiento y el monto a cancelar por dicho concepto, ha sido fijado conforme a los criterios descritos en los documentos previos: Análisis del Sector y Estudio Previo. De igual manera, se ha consultado el valor histórico que se ha cancelado por concepto de tal arrendamiento. **4.2) FORMA DE PAGO:** El Municipio de Calarcá Quindío, cancelará los cánones de arrendamiento así: UN (1) PAGO correspondiente a los meses de Enero y Febrero dentro de los primeros cinco (5) días del mes de febrero por un valor de **CINCUENTA Y DOS MILLONES VEINTE MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS MDA CTE ($52.020.612) incluido IVA, impuestos o descuentos.** Por consiguiente, se realizaran DIEZ (10) PAGOS, cada uno dentro de los primeros CINCO (5) DIAS DE CADA MES, por un valor total de **VENTISEIS MILLONES DIES MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS MDA CTE ($26.010.306) incluido IVA, impuestos o descuentos**. En todo caso, los pagos antes referidos quedaran sujetos a la disponibilidad del Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC). **PARÁGRAFO**: Una vez presentada la respectiva cuenta de cobro por parte del ARRENDADOR(A), el Municipio de Calarcá Quindío, procederá a su

cancelación o pago dentro de los cinco (05) días siguientes a su radicación en la Secretaria de Hacienda Municipal. **CLÁUSULA QUINTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: A) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (Municipio de Calarcá Quindío)**: **1)** Destinar los bienes inmuebles objeto de arrendamiento para el funcionamiento de las secretarias y dependencias del Municipio de Calarcá Quindío, conforme a lo descrito en el objeto del contrato, cualquier otro tipo de destinación o uso, deberá ser autorizada de manera expresa (escrita) por el (la) arrendador (a). **2)** Efectuar los pagos de los cánones de arrendamiento en la forma y términos estipulados en el presente Estudio Previo y en el Contrato que se suscriba a favor del arrendador(a), dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes siguiente. **3)** Pagar o cancelar los servicios públicos domiciliarios con los cuales cuentan los inmuebles dados en arrendamiento (Energía, Acueducto alcantarillado y Aseo), conforme a los consumos arrojados por el correspondiente medidor de cada servicio público. En ningún caso el (la) arrendador (a) será responsable por el pago de servicios, conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el Arrendatario (municipio), salvo pacto expreso entre las partes. **4)** Poner a disposición del edificio EMCA un punto de vigilancia, ello a través del contrato de prestación del servicio que haya celebrado para el efecto, con el objeto de brindar seguridad a las locaciones o instalaciones que utilizará y realizar control de ingreso de los ciudadanos o usuarios que soliciten los servicios de las diferentes secretarias o dependencias que funcionen en las instalaciones físicas de EMCA. **5)** Solicitar autorización al arrendador (a) para realizar cualquier modificación o adecuación al local tomado en arrendamiento objeto del contrato. **6)** En caso de daño o deterioro distintos a los derivados de: el uso normal, la acción del tiempo o de terceros, es decir aquellas acciones que fueren imputables a su propia culpa debido al mal uso del inmueble, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. **7)** Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador (a) 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 privacidad de la Entidad. **8)** El Municipio de Calarcá Quindío en calidad de: Arrendatario, restituirá el inmueble al (la) arrendador (a) en el mismo 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. **9)** Designar un Servidor o funcionario perteneciente a la Planta de Personal de la Entidad, para que se encargue de realizar las labores Supervisión sobre el correcto, idóneo y oportuno cumplimiento del objeto y las obligaciones del contrato, quien tendrá las responsabilidades, facultades y deberá cumplir a cabalidad con las obligaciones contenidas en el Artículo 84 de la Ley 1474 del año 2.011. **10)** Liquidar el contrato en los términos que establece el Artículo 60 de la Ley 80 del año 1.993, como también el Articulo 11 de la Ley 1150 del año 2.007. **B) OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA (Empresas Publicas de Calarcá E.S.P (EMCA – E.S.P))**: **1)** Hacer entrega de los inmuebles (locaciones) al Arrendatario (municipio de Calarcá) en buenas condiciones y a entera satisfacción, con los siguientes servicios públicos domiciliarios instalados e individualizados: Energía, Acueducto alcantarillado y Aseo y seguridad. **2)** Presentar al municipio de Calarcá Quindío una cuenta de cobro de manera mensual por el valor del canon de arrendamiento a pagar de manera mensual, ello, respecto al mes inmediatamente anterior. Tal cuneta de cobro, deberá ser radicada ente la secretaria o dependencia que tenga a cargo la Supervisión del Contrato de Arrendamiento, misma que autorizará el pago ante la Secretaria de Hacienda Municipal. **3)** Una vez terminado el plazo de ejecución del contrato, el arrendador(a) se obliga a acudir al requerimiento que le realice la Entidad para llevar a cabo la liquidación del contrato de Suministro, ello, en los términos que establece el Artículo 60 de la Ley 80 del año 1.993, como también el Articulo 11 de la Ley 1150 del año 2.007. **CLÁUSULA SEXTA: CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO DE**

ARRENDAMIENTO: A) Por parte Empresas Publicas de Calarcá E.S.P. en calidad de Arrendadora: Son causales de terminación del presente contrato, las estipuladas en las normas vigentes, y especialmente las siguientes: **1.** La no cancelacion o pago de los canones de arrendamiento mensual estipulados en el estudio previo y el contrato de arrendamiento respectivo. **2.** El abandono o descuido total o parcial del inmueble por parte del ARRENDATARIO. **3.** La alteración de las instalaciones o acometidas de los Servicios Públicos Domiciliarios. **4.** 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(A). **5.** Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa del ARRENDADOR(A) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del ARRENDATARIO. **6.** La conducta inmoral o escandalosa realizada por parte del ARRENDATARIO. **7.** La incursión reiterada del ARRENDATARIO 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. **8.** EL ARRENDADOR(A) podrá dar por terminado 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 del presente contrato y la posterior restitución del inmueble o locación dada en arrendamiento: **A)** Cuando EL ARRENDADOR necesite ocupar el inmueble para su habitación o funcionamiento. **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 en calidad de arrendatario. **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(A) de dar por terminado el presente contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliere como mínimo: SEIS (6) MESES de ejecución, sin que haya lugar a ningún tipo de restitución o indemnización AL ARRENDATARIO, lo anterior, siempre y cuando EL (LA) ARRENDADORA, de previo aviso expreso (escrito) AL ARRENDATARIO, informando tal situación con una antelación no menor a DOS (2) MESES antes de la fecha de vencimiento o terminación del contrato, tiempo prudente para que este último pueda encontrar una nueva locación. **B) Por parte del municipio de Calarcá en calidad de arrendatario: 1.** El desconocimiento por parte del ARRENDADOR(A) de los derechos que le reconocen al ARRENDATARIO la Ley Civil y 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 expreso (escrito), con una antelación no menor a UN (1) MES antes de la fecha de vencimiento o terminación del contrato o de una de sus prorrogas, sin lugar a indemnización alguna. Cumplida la condición de aviso EL ARRENDADOR(A) estará obligado(a) 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 SÉPTIMA: DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y SU PAGO:** Los inmuebles o locaciones dados en arrendamiento, cuentan con los siguientes servicios públicos domiciliarios instalados: *ENERGÍA, *ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO, *ASEO Y, y el pago de los mismos será asumido por el Municipio de Calarcá Quindío en su calidad de ARRENDATARIO, conforme a los consumos arrojados por el correspondiente medidor de cada servicio público. Ahora, si el Municipio de Calarcá Quindío en calidad de ARRENDATARIO requiere la instalación de otro, deberá realizar una solicitud previa y posterior autorización expresa (escrita) emitida por parte del (la)

5

propietaria del inmueble en su calidad de ARRENDADORA; por lo tanto, el pago de la totalidad de los Servicios Públicos Domiciliarios existentes, estarán a cargo del Municipio de Calarcá Quindío, y frente aquellos que se autorice su instalación serán pagados o cancelados también por él. Declara el Municipio de Calarcá Quindío que recibe las instalaciones correspondientes a los servicios públicos domiciliarios antes enunciados en buen estado de funcionamiento y conservación, y desde ahora se obliga para con LA ARRENDADORA a no efectuar ningún tipo de variación o modificación sin el previo consentimiento y autorización escrita de su parte, tal y como se exige por las empresas de servicios públicos domiciliarios en cumplimiento de la Ley 142 del año 1.994. **CLÁUSULA OCTAVA: MEJORAS:** El Municipio de Calarcá Quindío en su calidad de: 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 de 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 NOVENA: IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:** Para asumir el valor del presente contrato de Arrendamiento, el Municipio de Calarcá Quindío cuenta con el: **Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 2024000043 de fecha 10 de Enero del año 2.024, con cargo al Rubro con código: 212020200704, denominado: *Arrendamientos*, por un valor total de: $ 312.123.672,** expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal. Lo anterior, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Articulo 25 numeral 6 de la Ley 80 del año 1.993, concordante con lo establecido en el Articulo 71 del Decreto-Ley 111 del año 1.996 (Estatuto orgánico del Presupuesto). **CLÁUSULA DECIMA: GARANTÍAS**: Conforme a lo dispuesto en el Articulo 7 Inciso 5 de la Ley 1150 del año 2.007, y como quiera que se trata de un Contrato de ARRENDAMIENTO, cuyo valor NO supera el diez por ciento (10%) de la Menor Cuantía establecida para esta Entidad en el presente año o vigencia, NO hay lugar a la constitución de garantías para el desarrollo del objeto contractual y cumplimiento de las obligaciones. Además, se considera sufriente el pacto de una cláusula penal como mecanismo de reclamación en caso de incumplimiento por parte de cualquiera de las partes contratantes, tal como se describió en el Análisis de Riesgos descrito en el Estudio Previo elaborado para el presente contrato. **CLÁUSULA UNDÉCIMA: CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA**: Se establece y conviene la cláusula penal de que tratan los Artículos 1.592 a 1.601 del Código Civil Colombiano, en caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en el contrato por cualquiera de las partes contratantes, lo cual dará lugar a la parte cumplida al cobro ejecutivo de la cláusula penal pactada. Si la parte que incumple es el ARRENDATARIO, el ARRENDADOR(A) podrá pedir la restitución (desocupación y entrega) del inmueble y el pago de obligaciones atrasadas. La cláusula penal se fija en el monto o suma equivalente al valor de: DOS (2) mensualidades o cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento. Para hacer efectiva tal sanción, se deberá 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 de embrago y posterior secuestro de los bienes que figuren a nombre de quien resultare demandado para garantizar el pago de la obligación. **CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: PRESTACIÓN DE MERITO EJECUTIVO:** Este documento o contrato constituye título ejecutivo, sobre aquellas obligaciones que contienen cargas económicas claras, expresas y exigibles para cualquiera de las partes contratantes al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012). **CLÁUSULA**

DECIMA TERCERA: CLÁUSULAS EXCEPCIONALES AL DERECHO COMÚN (Interpretación, modificación y terminación unilateral)**:** Conforme a lo dispuesto en el Parágrafo del Articulo 14 de la Ley 80 del año 1.993, se prescindirá de la utilización de cláusulas o estipulaciones excepcionales en los contratos: *(...) Arrendamiento,* y otros tipos contractuales que se enuncian allí, por ello, ante su improcedencia o prohibición para su aplicación en este tipo de convenciones no se pactan o estipulan las mismas para el presente Contrato. **CLÁUSULA DECIMA CUARTA: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley 80 del año 1.993, modificado por el Articulo 217 del Decreto-Ley 019 del año 2.012, esta convención deberá liquidarse por tratarse de un contrato de tracto sucesivo, ello, de mutuo acuerdo, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento del término de su ejecución. Y si por alguna circunstancia no existiese acuerdo para su liquidación, se hará la liquidación de forma Unilateral por la Entidad Territorial (Municipio), la cual se expedirá dentro de los dos (2) meses siguientes. En todo caso, se dará aplicación a la normativa antes citada. **CLÁUSULA DECIMA QUINTA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** LA ARRENDADORA, con la suscripción del presente contrato, afirma bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso (a) 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 1.993, Ley 734 de 2.002, Ley 1150 de 2.007, Ley 1474 de 2.011, y demás disposiciones vigentes sobre la materia. **CLÁUSULA DECIMA SEXTA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO: PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato se considera perfeccionado con la suscripción del mismo y su respectiva Acta de Inicio y los documentos que acreditan las calidades de los intervinientes y demás documentación que haga parte integral del mismo. **CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA:** Forman parte integral de este Contrato de Arrendamiento todos los documentos de la parte Pre-Contractual, los que legalmente se produzcan durante el término de ejecución del mismo, y los expedidos en la etapa pos contractual o de liquidación. **CLÁUSULA DECIMA OCTAVA: ANÁLISIS DEL RIESGO, LA FORMA DE MITIGARLO, GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO:** El municipio de Calarcá Quindío, se atendrá a los riesgos previstos y evaluados por la: **Secretaria Administrativa,** a la hora de elaborar los Estudios Previos para determinar y justificar la necesidad para la celebración del presente Contracto de Arrendamiento**;** por lo tanto, todo lo concerniente a los riesgos se regirá por lo establecido en la **matriz de riesgo, descrita en el numeral 5 del Estudio Previo**, el cual hace parte del expediente contractual. Por otra parte, conforme a lo dispuesto en el Artículo: 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2.015, 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. **CLÁUSULA DECIMA NOVENA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**: Las controversias o diferencias que surjan entre LA ARRENDADORA (particular o privado propietario(a) del Inmueble) y EL ARRENDATARIO (municipio de Calarcá) con ocasión de la firma, ejecución, prórroga o terminación del presente Contrato de Arrendamiento, así como de cualquier otro asunto relacionado con el mismo, 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. **CLÁUSULA VIGÉSIMA: 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 de Arrendamiento, 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 vigente colombiana. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: REGIMEN LEGAL APLICABLE:** El presente contrato de Arrendamiento destinado para el uso y goce de un área o locación destinada para: El funcionamiento de las dependencias: ventanilla única y oficina de espacio público del Municipio de Calarcá Quindío; se regirá por el Código Civil Colombiano (artículo 1.973 y siguientes y los artículos 2.036 a 2.043), por lo dispuesto en la Ley 820 del año 2.003, la cual se aplicara ante la ausencia de norma expresa que regule los arrendamientos de inmuebles urbanos, 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 General del Proceso (Ley 1564 del año 2012) en lo que corresponda, y principalmente se aplicará el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 del año 2.011). **CLÁUSULA VIGÉSIMASEGUNDA: SUPERVISIÓN:** La supervisión de la correcta ejecución del objeto y obligaciones a cargo del presente Contrato de Arrendamiento por parte de la Entidad Estatal, será ejercida por: **El Jefe de Inventarios y Archivo y/o quien haga sus veces, o quien el señor alcalde o su delegado le asigne tales funciones,** quien tendrá a su cargo las responsabilidades, facultades y deberá cumplir a cabalidad con las obligaciones contenidas en el Artículo 84 de la Ley 1474 del año 2.011. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: DOMICILIO CONTRACTUAL, LUGAR DE EJECUCION Y NOTIFICACIONES DE LAS PARTES: A) Domicilio contractual**: Para todos los efectos legales derivados del presente Contrato de Arrendamiento, se fija como domicilio contractual el Municipio de Calarcá Quindío. **B) Lugar de ejecución:** El lugar de ejecución será en el Municipio de Calarcá Quindío, en la Carrera 24 numero 38 -57 Centro Administrativo Municipal. **C) Notificaciones: Notificaciones al Arrendatario (municipio de Calarcá):** Dirección: Carrera 24 numero 38 -57 Centro Administrativo Municipal. Teléfono Fijo: (6) 742 29 18. Correo Electrónico Institucional: contratacion@calarca-quindio.gov.co. **Notificaciones la Arrendadora: Empresas Publicas de Calarcá E.S.P (EMCA):** Dirección: Carrera 25 Carrera 24 No. 39-54 Calarcá Quindío / Teléfono Conmutador: 7421114 / Correo Electrónico institucional: contactenos@emca-calarca-quindio.gov.co. La Arrendadora, se obliga a informar por escrito al Municipio de Calarcá Quindío cualquier cambio de dirección o lugar de notificaciones, así como sus teléfonos y correo electrónico.

8

Aprobaciones y electrónicas digitales a través de la plataforma: Sistema Electrónico de Contratación Pública II (SECOP II).

Proyectó y Elaboró: Mónica Lorena García González – Abogada Contratista.
Revisó y Aprobó: Alejandro Jaramillo Gómez– Subsecretario Administrativo.
Revisó y Aprobó: Francisco Javier Álzate Murillo– Secretario Administrativo.
Revisó componente jurídico: Carlos Andrés Rey Trejos–Jefe Oficina Asesora Jurídica.
Aprobó: HERNAN DARIO GUTIERREZ LONDOÑO – Arrendador.