INPEC
Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario

La justicia es de todos | Minjusticia

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INPEC DRVC No. CD-004 DE 2020, SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO "INPEC" DIRECCIÓN REGIONAL INPEC VIEJO CALDAS E INVERSIONES FELCAM S.A.S (NIT. 900902025-1) REPRESENTADA LEGALMENTE POR CARLOS ALBERTO VILLA VÉLEZ, POR LA SUMA DE CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL ($163.625.000) INCLUIDO IVA, PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA UBICADA EN LA CARRERA 11 Nº 50-57, BARRIO MARAYA DE LA CIUDAD DE PEREIRA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL INPEC - DIRECCIÓN REGIONAL VIEJO CALDAS, VIGENCIA 2020.

==========

Entre los suscritos **LUIS FERNANDO ORTIZ BEDOYA**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 10.125.035 de Pereira, quien obra en calidad de **DIRECTOR (E) REGIONAL VIEJO CALDAS**, en virtud de la Resolución de nombramiento en encargo de funciones No. 005991 del 23 de diciembre de 2019, delegado para contratar según Resolución No. 2353 del 26 de Julio de 2018, expedida por la Dirección General del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario "INPEC", actuando en nombre y representación del **INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO "INPEC" DIRECCIÓN REGIONAL VIEJO CALDAS**, y quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO** por una parte; y por la otra el Señor **CARLOS ALBERTO VILLA VÉLEZ,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.067.030 de Medellín, representante legal de la firma **INVERSIONES FELCAM S.A.S,** identificada con **NIT. 900902025-1,** como consta en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Medellín, expedido el día 14 de enero de 2020, y Certificado de Tradición - Matrícula Inmobiliaria Nº. 290-215277, expedido el día 14 de enero de 2020 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, y quien para efectos del trámite del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR,** hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento Nº **INPEC DRVC No. CD-004 DE 2020**, que se regirá por las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: "CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA UBICADA EN LA CARRERA 11 Nº 50-57, BARRIO MARAYA DE LA CIUDAD DE PEREIRA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL INPEC - DIRECCIÓN REGIONAL VIEJO CALDAS, VIGENCIA 2020". EL ARRENDADOR** dará a título de **ARRENDAMIENTO** al **ARRENDATARIO,** el inmueble con las siguientes especificaciones: las oficinas ubicadas en la Carrera 11 Nº 50-57 Barrio Maraya de la ciudad de Pereira, que comprenden un área de 620 metros cuadrados (mt2), área construida de oficinas 712.28 mt2 (aproximadamente), área de construcción del sótano de 310 mt2 (aproximadamente), y con los siguientes linderos: **POR EL NORTE**: en extensión de 12.40 mt con la carrera 11; **POR EL ORIENTE:** en extensión de 52.00 mt2 con el lote número 5, **POR EL SUR:** con la quebrada La Dulcera, con extensión de 11 metros, **POR EL OCCIDENTE:** con el lote identificado con el número dos. Las demás especificaciones obran en escritura Nº 0356 (23/02/2017) de la Notaría Sexta de Pereira. A pesar de la descripción cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO** se reserva el derecho de ocupar el inmueble con otras dependencias oficiales de naturaleza similar.

En 26/2020

CLÁUSULA SEGUNDA. - DURACIÓN. La duración del presente contrato es de **ONCE (11) MESES,** contados a partir del 01 de febrero del año 2020 y hasta el 31 de diciembre del año 2020. **PARÁGRAFO:** El presente contrato de arrendamiento se terminará por el vencimiento del plazo pactado o por la compra o adquisición de un inmueble por parte del INPEC, o por el arrendamiento de otra oficina donde funcione la Dirección Regional del INPEC Viejo Caldas, para lo cual el arrendatario renuncia al aviso previo. En todo caso, el ARRENDADOR otorgará al ARRENDATARIO, un plazo de 30 días hábiles para desocupar y entregar el inmueble una vez finalizado el plazo de ejecución del presente contrato. **CLÁUSULA TERCERA. VALOR Y FORMA DE PAGO:** El valor total del contrato es por la suma de **CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL ($163.625.000) INCLUIDO IVA.** El **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR,** a la cuenta de ahorros Nº 342-501773-40 de Bancolombia y en canon mensual por valor de **CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL ($14.875.000) INCLUIDO IVA**, en los primeros quince días de cada mes, previa a la presentación de la factura o cuenta de cobro, a la cual debe anexar certificación de estar a paz y salvo con los pagos de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, a la fecha de presentación de la misma, firmada por el representante legal o revisor fiscal y adjuntar copia de las respectivas planillas. El pago se realizará previa disponibilidad del **CUPO PAC** y a los trámites correspondientes por intermedio del área de pagaduría de la Dirección Regional del INPEC Viejo Caldas, una vez la Sección de Tesorería del INPEC gire los recursos para la cancelación del contrato. Adicionalmente para el pago, se deberá contar con la previa certificación del supervisor del contrato, en la que conste el cumplimiento a satisfacción del objeto contractual. En el evento en que el número de días de arriendo sea menor al mes, se cancelará proporcionalmente. **PARÁGRAFO:** Si la factura o cuenta de cobro no ha sido correctamente elaborada o no se acompaña de los documentos requeridos para el pago, el término se contará desde la fecha en que se presente en debida forma o se aporte el último de los documentos. Con relación a los descuentos de ley, se realizarán en el momento de tramitar el pago. La retención a practicar depende de la naturaleza del proveedor. **CLÁUSULA CUARTA. - APROPIACIÓN PRESUPUESTAL.** El valor monetario que el **ARRENDATARIO** se compromete a pagar por el presente contrato será con cargo a la Sección 1208 INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO - INPEC-, **CTA 02 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS – RECURSOS NACIÓN, COD-ORD-SUBORD A-02-02-02-007 - SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASING – BSÍTEM 329 Arrendamiento bienes inmuebles Regional Viejo Caldas,** según Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nº 420 del 13 de enero de 2020, expedido por el Área de Gestión Corporativa - Regional del INPEC Viejo Caldas, de conformidad a la Resolución No.000003 del 02 de enero de 2020 de la Dirección General del INPEC. Las partidas asignadas en dicha resolución, contempla el gasto de Arrendamiento de Bienes Inmuebles, con destinación de arrendar las Oficinas de la Sede Regional Viejo Caldas. **CLÁUSULA QUINTA. - PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS:** El pago de servicios de acueducto, alcantarillado, gas, energía, teléfono e internet, está a cargo del **ARRENDATARIO,** durante el plazo de ejecución del contrato. **CLÁUSULA SEXTA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** para el cumplimiento del objeto contractual, el **ARRENDADOR** se obliga para con el **ARRENDATARIO**, además de las disposiciones contempladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, sus Decretos reglamentarios y demás normatividad vigente relacionada, a: **1).** Entregar a la Dirección Regional Viejo Caldas el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad

1/22/2020

y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato. Se anexa acta Nº 10 con la relación de los inventarios de los servicios, bienes o usos conexos por cada una de las áreas, los cuales fueron entregados por el arrendador al arrendatario para su uso y goce. **2).** Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin de lo convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Regional Viejo Caldas del INPEC. **3).** Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que correspondan al deterioro natural por el uso. **4).** Librar al arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. **5).** Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. **6).** Otorgar a la Dirección Regional Viejo Caldas, un plazo de 30 días hábiles para desocupar y entregar el inmueble una vez terminado el presente contrato o para la legalización del nuevo contrato en el caso de que se suscriba en la siguiente vigencia fiscal. **7).** Presentar en el plazo establecido, la factura o cuenta de cobro del canon mensual correspondiente. **8).** Efectuar el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble. **9).** Atender los requerimientos, instrucciones y/o recomendaciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la Regional Viejo Caldas a través del supervisor del mismo y/o Director Regional o quien haga sus veces, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones. **10).** Mantener indemne al arrendatario de cualquier reclamación proveniente de terceros que tengan como causa las actuaciones del arrendador en el desarrollo del contrato. **11).** Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio del arrendatario. **12).** Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial. **13).** Todas las demás inherentes al objeto contratado. **CLÁUSULA SÉPTIMA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1).** Usar y gozar el inmueble arrendado y los bienes y servicios conexos y adicionales, según los términos del contrato. **2).** Velar por la conservación del inmueble y los bienes y servicios conexos y adicionales. **3).** Realizar los trámites necesarios para procurar que el contratista reciba oportunamente el pago del canon de arrendamiento acordado. **4).** Responder por el aseo y óptima presentación del inmueble. **5).** En materia de responsabilidad civil extracontractual, el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución del contrato. **6).** Permitir en cualquier tiempo del horario laboral (Lunes a Viernes desde las 8:00 am. y hasta las 5:00 p.m.), las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado del inmueble y los bienes y servicios conexos y adicionales, u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del arrendatario. **7).** Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. **8).** Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado o quien haga sus veces. **9).** Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el arrendador dentro de los términos establecidos en la normatividad vigente. **10).** Restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. **11).** Todas las demás inherentes al objeto contratado. **CLÁUSULA OCTAVA. - DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE:** EL **ARRENDATARIO** se obliga a restituir el inmueble al **ARRENDADOR,** en la fecha de terminación del contrato (y en los términos del numeral 6 de la cláusula sexta), en el mismo estado en que

lo recibe, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. La entrega del inmueble por parte del arrendatario a la terminación del presente contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes y el supervisor, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado y bienes y servicios conexos y adicionales. **PARÁGRAFO. PRÓRROGA Y REAJUSTE:** El presente contrato podrá ser prorrogado de común acuerdo por las partes por un término igual al inicialmente pactado y será reajustado el canon mensual de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto dicte el Gobierno Nacional, según el incremento del IPC. Las partes convenientes declaran expresamente que el presente contrato o cualquiera de sus cláusulas podrán ser modificadas, adicionadas, aclaradas, sin que ello implique modificación en el objeto del contrato o en la destinación de los recursos, previo acuerdo entre las partes y conforme a las formalidades legales para tal fin. **CLÁUSULA NOVENA. - SUPERVISIÓN DEL CONTRATO:** La supervisión y/o control de ejecución del contrato estará a cargo de la funcionaria **MARIA GEOVANNY VARELA YEPES** (o quien haga sus veces), identificada con cédula de ciudadanía **No. 24.546.647**, del área de Gestión Corporativa de la Regional del INPEC Viejo Caldas; quien deberá observar en el ejercicio de sus funciones lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 4° y numeral 1) del artículo 26 de la Ley 80 de 1993 y los artículos 82, 83 y 84 de Ley 1474 del 12 de julio de 2011, y demás normatividad vigente relacionada. **CLÁUSULA DÉCIMA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** El **ARRENDADOR** declara bajo la gravedad del juramento, la cual se entenderá cumplida con la suscripción del presente contrato, no estar incurso dentro de alguna causal de inhabilidad e incompatibilidad de las previstas en el artículo 8° de la Ley 80 de 1993 y artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, y aquellas que las modifiquen, complementen o sustituyan. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE:** El presente contrato se regirá por las Leyes civiles y comerciales pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por la Ley, 80/93, Ley 1150/2007, que introdujo modificaciones a la ley 80 de 1993, Decreto 1082 de 2015, y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LUGAR DE EJECUCIÓN Y CONDICIONES DE ENTREGA:** El lugar de ejecución será en la ciudad de Pereira – Risaralda, en la carrera 11 Nº 50-57 – Barrio Maraya. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA – REPARACIONES Y MEJORAS:** El arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato, el arrendatario queda obligado a abstenerse de ordenar o hacer mejoras directas o modificaciones al inmueble, distintas de las locativas, sin autorización del arrendador, y en caso de ser autorizadas, estas no ocasionarán ninguna clase de indemnización por parte del propietario del inmueble. El arrendatario se obliga a informar por escrito al arrendador los daños presentados en el inmueble. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA – CESIÓN:** El arrendador podrá ceder total o parcialmente el presente contrato a persona natural o jurídica, nacional o extranjera, con autorización previa y escrita del arrendatario. Si el arrendador es objeto de fusión, escisión o cambio de control, el arrendatario está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el arrendador se obliga a informar oportunamente al arrendatario de la misma y solicitar su consentimiento si la operación pone en riesgo el cumplimiento del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR:** El arrendador es una entidad independiente y, en consecuencia, el arrendador no es el representante, agente o mandatario del INPEC Regional Viejo Caldas. El Señor **CARLOS ALBERTO VILLA VÉLEZ,** identificado con C.C. Nº 70.067.030 de Medellín, al igual que la empresa **INVERSIONES FELCAM S.A.S,** no tiene facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre del INPEC Regional Viejo Caldas, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su

En 22/2020

cargo. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – SUSPENSIÓN TEMPORAL:** Las partes podrán de común acuerdo y por escrito, suspender temporalmente el plazo de ejecución del contrato cuando se presenten causas que impidan la ejecución temporal o transitoria, por ocurrencia de un imprevisto o hecho inevitable. Una vez establecida en debida forma la causal, se suscribirá un acta entre las partes, donde conste el evento, su causa, el término de la suspensión y aquellas previsiones que se consideren necesario consignar. El tiempo de suspensión no se computará para los efectos del plazo extintivo del presente contrato. Para el reinicio de la ejecución y, superada la situación que originó la suspensión del plazo de ejecución, se suscribirá la correspondiente acta de reinicio. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA – CADUCIDAD:** El INPEC Regional Viejo Caldas podrá decretar la caducidad de este contrato si se presenta alguna de las causales previstas en el Artículo 18 de la Ley 80 de 1993 a cargo del arrendador, que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato. La declaratoria de caducidad producirá como efecto inmediato la terminación y liquidación del contrato y demás sanciones allí consagradas. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA – SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Las partes buscarán solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual, acudiendo a los mecanismos previstos en la Ley 80 de 1993, en especial la conciliación, la amigable composición y transacción. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA – DOCUMENTOS ANEXOS DEL CONTRATO:** Entre otros, los documentos que a continuación se relacionan se consideran para todos los efectos parte integral del presente contrato y en consecuencia producen sus mismos efectos u obligaciones jurídicas y contractuales: **1)** Estudios previos y análisis del sector. **2)** Certificado de Disponibilidad Presupuestal. **3)** Propuesta firmada por el arrendador y sus anexos (especificaciones técnicas instalación eléctrica, edificación y sistemas instalados, informe de avalúo comercial). **4)** Acta Nº 10 de entrega del inmueble y de bienes y servicios conexos adicionales. **5)** Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva. **6)** Certificación bancaria de la cuenta a nombre del arrendador, expedida por Bancolombia el día 15 de enero de 2020. **7)** Certificado de Libertad y Tradición del inmueble, de fecha 14 de enero de 2020. **8)** Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del Representante Legal. **9)** Certificación sobre el pago de aportes de sus empleados (artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007), de fecha 15 de enero de 2020. **10)** Copia de las planillas de autoliquidación de aportes – comprobante de pago. **11)** Copia del Registro Único Tributario. **12)** Concepto financiero emitido el 14 de enero de 2020 por la contadora del INPEC Dirección Regional Viejo Caldas. **CLÁUSULA VIGÉSIMA – GARANTÍA:** El **ARRENDADOR** deberá constituir a favor del **ARRENDATARIO,** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones emanadas de este contrato. Dicha garantía consistirá en póliza expedida por Compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia, que ampare los siguientes riesgos: **CUMPLIMIENTO:** En cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor del Contrato (de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1082/2015 en el Artículo 2.2.1.2.3.1.12.) y con vigencia igual a la duración del mismo y cuatro (4) meses más, contados a partir del perfeccionamiento. **PARAGRAFO:** En cualquier evento que se aumente el valor del contrato o se prorrogue su duración, deberán ampliarse o prorrogarse las garantías. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA - PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN:** El presente contrato queda perfeccionado con la firma de las partes, el Registro Presupuestal del Compromiso (RPC) por parte del INPEC Dirección Regional Viejo Caldas, aprobación de la garantía (de que trata la Cláusula Vigésima) por parte de la oficina Jurídica de la Dirección Regional Viejo Caldas en el formato establecido por el INPEC (PA-LA-M03-F17 V01), y publicación en el SECOP II.

En 22/2020

Que la presente **CONTRATACIÓN DIRECTA**, se encuentra respaldada por el literal i) del numeral 4 del Artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

Que con fundamento en el numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el INPEC profirió los estudios previos con la justificación de la presente contratación.

Para constancia se firma en la Ciudad de Pereira - Risaralda, a los veintidós (22) días del mes de enero de 2020.

EL ARRENDATARIO,

LUIS FERNANDO ORTIZ BEDOYA
C.C. 10.125.035 de Pereira
Director (e) Regional Viejo Caldas del INPEC

EL ARRENDADOR,

CARLOS ALBERTO VILLA VÉLEZ
C.C. 70.067.030 de Medellín
Representante Legal de INVERSIONES FELCAM S.A.S
NIT. 900.902.025-1

Revisado por: Martha Cecilia Ríos Diez – Área Jurídica – Dirección Regional Viejo Caldas
Luis Fernando Ortiz Bedoya – Responsable Área de Gestión Corporativa
Elaborado por: Héctor Fabio Valencia Castañeda – Prof.- Univ. Área de Gestión Corporativa
Fecha de elaboración: 21/01/2020.