CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
No. RAP 001 DE 2024

ARRENDATARIO:	RAP EJE CAFETERO
Nº Identificación:	Nit. 901.251.694-6
Representante Legal:	HUMBERTO TOBÓN
Nº Identificación:	10.120.311 DE PEREIRA
Cargo:	GERENTE
Domicilio:	Carrera 12 #22-37 CAD Rodrigo Gómez Jaramillo Piso 2
ARRENDADOR:	BIENES S.A.S.
No. IDENTIFICACION:	Nit 900144609-8
RP LEGAL	GERMAN DANIEL ZULUAGA QUINTERO
No. IDENTIFICACION:	CC. 10.002.603 DE PEREIRA
No. CDP	CDP- 0070 del 15 de abril de 2024
Valor	VEINTE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($20.349.000).
Objeto:	"CONTRATAR PARA RAP-EJE CAFETERIO EL ARRENDAMIENTO DE UNA OFICINA PARA SER UTILIZADA COMO PUNTO DE ATENCION EN EL EDIFICIO LOTERÍA DE RISARALDA, PISO 008 OFICINA 801 DE LA CIUDAD DE PEREIRA.."

Entre los suscritos a saber **HUMBERTO TOBÓN**, vecino de la ciudad de Pereira identificado con la Cédula de Ciudadanía número 10.120.311 de Pereira, Risaralda, actuando en calidad de Gerente de la Región Administrativa y de Planificación – RAP Eje Cafetero, nombrado mediante Acuerdo Regional 003 del 09 de febrero de 2024 y posesionado del cargo mediante acta de posesión No. 001 del 01 de marzo de 2024, quien para efectos del presente vínculo contractual se llamará RAP Eje Cafetero y/o ARRENDATARIO , de una parte y de otra parte La empresa BIENES S.A.S., identificada con NIT No. 900144609-8, y Representada Legalmente por **GERMAN DANIEL ZULUAGA QUINTERO** mayor de edad, e identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 10.002.603 DE PEREIRA, quien en adelante y para efectos del presente vínculo contractual se denominará EL ARRENDADOR y/o ADMINISTRADOR, hemos acordado celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A OFICINA que se regirá por las siguientes cláusulas, previas estas **consideraciones**:

- Que, la RAP Eje Cafetero, conforme con la normatividad vigente se constituyó como una persona jurídica de derecho público, de naturaleza asociativa del orden territorial regional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, para la gestión de los asuntos y el desarrollo de las funciones y cometidos que le asignen por parte del ordenamiento jurídico y los estatutos.

- Que, conforme con la condición legal de la RAP Eje Cafetero, en materia de Contratos Estatales se encuentra sometida a las reglas del Estatuto General de Contratación Estatal.

- Que conforme con lo establecido en el artículo 11, numeral 3, literal b), de la ley 80 de 1993, en concordancia con lo señalado en el acta de posesión No. 001 del 01 de marzo de 2024 del Consejo Directivo el Gerente de la RAP Eje Cafetero tiene competencia para celebrar contratos
- Que, la Ley 1150 de 2007 en su artículo 2°, numeral 4, literal i), prevé dentro de las modalidades de selección, la modalidad de contratación directa cuando se trate de arrendamiento o adquisición de inmuebles. Esta modalidad de selección es independiente de la cuantía del contrato a suscribir.

- Que, La Región Administrativa y de Planificación - Rap Eje Cafetero, no cuenta con un bien inmueble de su propiedad para su funcionamiento, en el Departamento de Risaralda, por lo tanto, se requiere tomar en arrendamiento una oficina para este fin en la ciudad de Pereira.
- Que la Sociedad **BIENES S.A.S** tiene suscrito contrato de administración del Edificio de propiedad de la **LOTERIA DE RISARALDA** ubicado en la Calle 19 No. 7-53 de Pereira, del que hace parte la oficina #801, adquiriendo la condición de mandatario para el arrendamiento de los locales y oficinas del mencionado edificio. (Contrato 2024-031 suscrito el 7 de marzo de 2024, vigente hasta el 31 de diciembre del 2024)

CLAUSULAS.

PRIMERA: OBJETO. EL ARRENDADOR entrega en arrendamiento AL ARRENDATARIO LA OFICINA 801 DEL EDIFICIO LOTERIA DEL RISARALDA UBICADA EN LA CALLE 19 No. 7- 53 DE LA CIUDAD DE PEREIRA, PISO 008, la cual funcionará como punto de atención de LA RAP -EJE CAFETERO.

SEGUNDA. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será desde la suscripcion del acta de inicio hasta el (31) de diciembre de 2024, sin superar la presente vigencia fiscal. **PARAGRAFO:** El presente contrato no tendrá prórroga automática, ni se requerirá aviso previo para darlo por terminado.

TERCERA: LUGAR DE EJECUCIÓN: El lugar de ejecución del presente contrato será en la ciudad de Pereira, Risaralda, ciudad en la que se ubica el inmueble entregado en arrendamiento.

CUARTA. VALOR Y FORMA DE PAGO: El valor del presente contrato asciende a la suma de VEINTE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($20.349.000) incluidos impuestos a que hubiere lugar como iva y/o retefuente, tomando como base la cotización recibida . Este valor incluye el pago de servicios públicos y de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de las propiedad horizontal.La RAP EJE CAFETERO cancelará al contratista mediante actas parciales bimestre vencido. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción del servicio por parte del supervisor del contrato. La forma de pago prevista, queda sujeta a la situación de los recursos del Plan Anual Mensualizado de Caja PAC.

PARAGRAFO: IMPUTACION PRESUPUESTAL. Este pago corresponde al rubro 2.1.2.02.02.007.72252_1 "Servicios de arrendamiento de bienes inmuebles no residenciales (vivienda) a comisión o por contrato- servicios financieros y servicios conexos, Servicios inmobiliarios y servicios de leasing" y amparado por el certificado de disponibilidad presupuestal No. CDP- 0070 del 15 de abril de 2024

QUINTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO se obliga a:

1. Pagar por concepto de canon de arrendamiento la suma pactada y en los períodos establecidos.
2. Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de oficina o punto de atención de la RAP – EJE CAFETERO en la ciudad de Pereira.
3. Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas.
4. Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.
5. Responder por el aseo, conservación y la óptima presentación del espacio arrendado.
6. 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 de este contrato.
7. Cumplir las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal a las que está sometido el inmueble.
8. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
9. Presentar al Supervisor del Contrato, cuando éste lo requiera, de manera completa, clara y oportuna los informes necesarios para dar cuenta del cumplimiento de sus obligaciones.
10. Todas las demás inherentes al objeto contratado.

SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. El ARRENDADOR se obliga a:

1. Entregar a la RAP-EJE CAFETERO el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad 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.
Mantener en el inmueble, los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin 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 Entidad Estatal.
3. Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Presentar en el plazo establecido la factura del canon, por del período correspondiente acorde con la suma acordada.
6. El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la RAP-EJE CAFETERO sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
7. Suscribir acta de entrega y de recibo del espacio arrendado.
8. No realizar incrementos al precio pactado, durante el plazo establecido entre las partes.
9. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
10. Todas las demás inherentes al objeto contratado.
11. El arrendador entregará el inmueble para uso exclusivo de la RAP- EJE CAFETERO, entidad que usará el inmueble para el funcionamiento de la oficina o punto de atención de la RAP-EJE CAFETERO en la ciudad de Pereira.
12. El arrendador arreglará cualquier daño locativo presentado en las instalaciones del inmueble, incluido sistema eléctrico, acometidas eléctricas y daños que afecten las condiciones óptimas del inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí deben permanecer durante el desempeño de su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan. Será responsable por cualquier prejuicio causado a terceros con ocasión de fallas estructurales del inmueble.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

1. Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía profesional y administrativa y bajo su propia responsabilidad.
2. Guardar la debida y completa reserva sobre la información y los documentos de que tenga conocimiento o a los que tenga acceso en virtud de la ejecución del contrato.
3. Obrar con lealtad, diligencia, oportunidad y buena fe en la ejecución del contrato, evitando dilaciones injustificadas en las actividades contratadas.
4. Presentar ante la supervisión, cuando este lo requiera, de manera completa, clara y oportuna, los informes necesarios para dar cuenta del cumplimiento de sus obligaciones.
5. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución del mismo de conformidad con lo establecido en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.
6. Presentar oportunamente y conforme la normatividad aplicable la factura correspondiente, los soportes de pago al SS a los servicios prestados para efectos de pago, y realizar el trámite respectivo de carga de documentos en la plataforma SECOP II.
7. Cumplir con sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, manteniendo los pagos al día durante la ejecución del contrato de prestación de servicios, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo y parágrafo primero del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 50 de la ley 789 de 2002.
8. El contratista se compromete a entregar al supervisor del contrato dentro del término máximo señalado en el decreto No. 1990 de 2016, una (01) copia del recibo o constancia de pago al sistema general de seguridad social integral y los intereses moratorios, si hubiere lugar a ellos, del último periodo durante el cual se ejecutó el contrato, esto con el fin de evidenciar que los mismos correspondan a la totalidad del aporte obligatorio establecido con la ley. Lo anterior, so pena de ser reportados ante la Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social (UGPP).
9. Tener a disposición y utilizar los elementos propios necesarios para la ejecución de las actividades del contrato.
10. Informar oportunamente, por escrito al supervisor del contrato sobre los inconvenientes que afecten el desarrollo de este.
11. Brindar buen trato a colaboradores internos y externos de la entidad, actuando con responsabilidad y transparencia.
12. Cumplir las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza de este contrato y de las exigencias legales.
13. Resarcir los perjuicios por daño emergente y lucro cesante que llegare a ocasionar la revelación, divulgación o utilización de la información de manera distinta o a manera de plagio que tenga relación directamente al objeto del presente contrato, ya sea por mera negligencia o de forma dolosa.

OCTAVA: TERMINACIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERALES: En el presente contrato de arrendamiento se entienden incluidos los principios de terminación, modificación e interpretación unilaterales en los términos de los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993.

NOVENA. PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN: El presente Contratase entiende perfeccionado una vez suscrito por las partes y para la ejecución se requerirá del registro presupuestal y acta de inicio, debidamente diligenciada y suscrita por las partes.

DECIMA: CONTROL Y VIGILANCIA Y/O SUPERVISION: El seguimiento de este Contrato lo ejercerá, se realizará a través de supervisión que ejercerá el Jefe Oficina Asesora Jurídica de la RAP Eje Cafetero y/o quien haga sus veces, o la persona que designe el ARRENDATARIO mediante oficio, quien tendrá, entre otras las siguientes funciones: a) Verificar el cumplimiento de las obligaciones, b) Verificar la afiliación al sistema de seguridad social y el correcto cumplimiento de los aportes en salud, pensión y riesgos profesionales, c) Certificar el cumplimiento a satisfacción de las obligaciones, para cada uno de los pagos. d) Remitir a la Oficina Asesora Jurídica, Copias de los aportes al sistema

de seguridad social, informes de actividades y actas de liquidación del presente contrato de servicios (en el caso que se termine de manera anormal) y demás actas que surjan en cumplimiento del objeto del Contrato con el fin de incluirlas en el expediente original del mismo.

UNDECIMA. DOMICILIO Y LEYES: Para todos los efectos legales, por tener LA RAP EJE CAFETERO su sede principal en la ciudad de Armenia, Quindío el domicilio legal es la ciudad de Armenia Quindío.

DUODECIMA. CADUCIDAD: En caso de incumplimiento del ARRENDADOR que pueda afectar de manera grave y directa la ejecución del presente Contrato y se evidencie que pueda conducir a su paralización, la RAP Eje Cafetero podrá declarar la caducidad de este, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 80 de 1993.

DECIMA TERCERA. AUTONOMÍA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA: EL ARRENDADOR actúa con autonomía administrativa y financiera en el cumplimiento de sus obligaciones y, en consecuencia, no contrae relación laboral alguna con la RAP Eje Cafetero.

DECIMA CUARTA. PENAL PECUNIARIA: El incumplimiento parcial o total del **ARRENDADOR** de las obligaciones emanadas de este CONTRATO, tiene como sanción una pena pecuniaria equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del mismo.

DECIMA QUINTA. AFILIACION A SEGURIDAD SOCIAL. De conformidad con el artículo 282 de la Ley 100 de 1993, el artículo 3 de la Ley 797 de 2003, el artículo 2º de la Ley 1562 de 2012, el artículo 114 del Decreto Ley 2150 de 1995 y el Decreto 0723 de 2013, se obliga al ARRENDADOR que preste sus servicios al estado, a estar afiliados al sistema general de seguridad social integral (salud, pensión y riesgos profesionales). De igual manera y desde la celebración del contrato y durante toda su vigencia deberá efectuar los aportes al sistema general de seguridad social en salud, pensiones y riesgos profesionales y aportes parafiscales si a estos últimos hubiere lugar, de acuerdo con los porcentajes establecidos por las normas legales vigentes que rigen la materia además, teniendo en cuenta el artículo 50 de la ley 789 de 2002, la celebración, renovación o liquidación por parte de un particular, de contratos de cualquier naturaleza con Entidades del sector público, requerirá para el efecto, del cumplimiento por parte del ARRENDADOR de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, cuando a ello haya lugar.

El presente Contrato será publicado en el SECOP II conforme los términos establecidos en el decreto 1082 de 2015 para tal efecto y su perfeccionamiento se entiende con la fecha de aprobación en esta plataforma.

HUMBERTO TOBÓN
Gerente RAP EJE- CAFETERO
Ordenador de Gasto

BIENES S.A.S
ARRENDADOR

Proyectó y Aprobó. Maria Liliana López Palacio Jefe Oficina Asesora Jurídica-Contrato Digital-Plataforma Secop II