CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.02 DE 2024

ARRENDADOR	BIENES S.A.S
NIT	900144609-8
ARRENDATARIO	INSTITUTO DE FOMENTO PARA EL DESARROLLO DE RISARALDA - INFIDER
NIT	800019922-1
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS QUE OCUPA EL INFIDER EN EL EDIFICIO LOTERÍA DE RISARALDA, PISOS 4, 5 Y 6.
VALOR	SESENTA Y SEIS MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA INCLUÍDO IVA. ($66.117.462.oo)
APROPIACIÓN PRESUPUESTAL	Rubro 212020200701 Arrendamientos CDP 239 de junio 28 de 2024
PLAZO	Seis meses, contados a partir de la firma del acta de inicio.

Entre los suscritos a saber: **DUPARFAY DE JESUS BUITRAGO TORRES**, identificado con cédula de ciudadanía 18.504.054 expedida en Dosquebradas, actuando en nombre y representación del **INSTITUTO DE FOMENTO PARA EL DESARROLLO DE RISARALDA-INFIDER-,** en su calidad de Gerente por nombramiento efectuado mediante el Decreto 02 de enero de dos (02) de 2024, expedido en la Gobernación del Departamento de Risaralda y posesionado mediante el Acta 017 del dos (02) de enero del mismo año, debidamente facultado para contratar por la Ordenanza 013 de o0ctubre nueve (09) de 2018, quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO** de una parte y **BIENES S.A.S,** identificada con el NIT 900.144.609-8, representada legalmente por **GERMÁN DANIEL ZULUAGA QUINTERO**, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 10.002.603 expedida en Pereira y para los efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDADOR Y/O ADMINISTRADOR** , en su calidad de **MANDATARIO DE LA LOTERIA DE RISARALDA** hemos convenido en celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, de acuerdo a la necesidad expuesta en el estudio previo y teniendo en cuenta la naturaleza del contrato, la modalidad de contratación que corresponde es la de contratación directa, en virtud a lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, reglamentado en el Decreto 1082 de 2015, Artículo **2.2.1.2.1.4.11**- Contratos de arrendamiento, teniendo en cuenta las siguientes **CONSIDERACIONES: 1.** El presente contrato de arrendamiento se realiza en virtud del contrato 2024-031 Suscrito entre la Lotería del Risaralda y Bienes SAS, cuyo objeto es "contratar el servicio de administración del edificio de propiedad de la lotería del Risaralda, ubicado en la calle 19 numero 7 - 53 de la ciudad de Pereira, departamento del Risaralda y adelantar las gestiones inmobiliarias en calidad de mandatario para el arrendamiento de los locales y oficinas que comprenden el referido bien inmueble". **2.** Bienes SAS realiza el contrato de arrendamiento con el INFIDER, en calidad de Mandatario según se indica en la

consideración sexta 6, en el objeto y en las cláusulas tercera y cuarta del contrato 2024-03, referido anteriormente. **3.** El contrato de mandato se rige por la siguiente normatividad: Resolución 42 del 5 de mayo de 2020 (Art. 74), Estatuto Tributario (Art. 429), Decreto 522 de 2003 (Art. 8), y Decreto 1514 de 1998 (Art. 3). **4.** Bienes S.A.S actúa en representación de la Lotería de Risaralda, sin embargo, todas las obligaciones fiscales derivadas se deben atribuir al mandante (propietario Lotería del Risaralda). Es decir, al realizar las retenciones tributarias, los certificados correspondientes deberán emitirse a nombre de Lotería del Risaralda y en ningún caso a nombre de Bienes SAS. Por lo anterior, las partes celebran el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO:** Arrendamiento de las oficinas que ocupa el INFIDER en el Edificio Lotería de Risaralda, pisos 4, 5 y 6. **CLÁUSULA SEGUNDA: VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** El valor total del contrato es la suma de SESENTA Y SEIS MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA INCLUÍDO IVA ($66.117.462.oo), valor que el INFIDER pagará a título de canon de arrendamiento mediante seis (6) actas al Arrendador dentro de los primeros 5 días hábiles de cada mes. **PARÁGRAFO PRIMERO: El ARRENDATARIO** le descontará al mandante (LOTERÍA DEL RISARALDA) del valor del contrato lo siguiente: **1.** Pro hospitales Universitarios de Risaralda, equivalente al 2% según la ordenanza Departamental N° 011 del 03 de julio del año 2007, **2.** Pro desarrollo para el Departamento de Risaralda equivalente al 2%, de conformidad a la ordenanza N°012 de mayo de 2009 de la Asamblea Departamental, y **3.** Bienestar del Adulto Mayor del Departamento de Risaralda equivalente al 3%, según Ordenanza N°008 de julio 02 de 2013. **4.** En caso de que el contrato llegare a superar los 60 SMLMV se aplicará la estampilla pro Cultura correspondiente al 1%. **5.** Tasa Pro-Deporte y Recreación para el Departamento de Risaralda equivalente al 2.5% según la Ordenanza No. 023 de noviembre 30 de 2020 **6.** Contribuciones Nacionales e Impuestos nacionales: Los que apliquen en razón al régimen tributario (Retención en la fuente, IVA, entre otros). **CLÁUSULA TERCERA: DESTINACIÓN:** EL INFIDER destinará el inmueble que toma en arrendamiento únicamente para el funcionamiento administrativo y de atención a la comunidad y al cliente **CLÁUSULA CUARTA: TERMINO DE DURACIÓN:** El término de duración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO será de seis (06) meses, contados a partir de la firma del acta de inicio, sin exceder el 31 de diciembre de 2024. **CLÁUSULA QUINTA: OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR Y/O ADMINISTRADOR:** El Arrendador se obliga a: **1.** Entregar a la Entidad Estatal 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. **2.** 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 del mes correspondiente. **CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES GENERALES DEL INFIDER:** El INFIDER se

obliga a: **1.** Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. **2.** Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, el valor los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble. **3.** Efectuar las reparaciones locativas. **4.** 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 regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal. **5.** Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. **6.** Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. **7.** Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador. **8.** 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. **CLÁUSULA SÉPTIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** Dada la permanencia del INFIDER en las instalaciones del Edificio lotería del Risaralda se deja constancia del estado del bien recibido y en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado. **CLÁUSULA OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS:** El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de entrega del inmueble serán de cargo del INFIDER. Así mismo, el INFIDER se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad imponga por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendatario. **CLÁUSULA NOVENA: 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 INFIDER queda obligado a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador. **CLÁUSULA DÉCIMA: LEGISLACION APLICABLE:** Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, y demás normas concordantes. **CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: MULTAS:** En caso de incumplimiento a las obligaciones del Arrendador derivadas del presente Contrato, el INFIDER puede adelantar el procedimiento establecido en la ley e imponer como multa el valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL:** En caso de declaratoria de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente contrato, el arrendador debe pagar al INFIDER a título de indemnización, una suma equivalente a un canon de arrendamiento vigente. El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen en adición al citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que el INFIDER adeude al Arrendador con ocasión de la ejecución del presente Contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR:** El Arrendador es una entidad independiente, y en consecuencia, el Arrendador no es el representante, agente o mandatario del INFIDER. El Arrendador no tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre del INFIDER, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: CESIONES:** El

Arrendador no puede ceder parcial o totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente Contrato sin la autorización previa y por escrito del INFIDER. Si el Arrendador es objeto de fusión, escisión o cambio de control, el INFIDER está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el Arrendador se obliga a informar oportunamente al INFIDER de la misma y solicitar su consentimiento. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: INDEMNIDAD:** El Arrendador se obliga a indemnizar al INFIDER con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato. El Arrendador se obliga a mantener indemne al INFIDER de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que sean atribuibles al Arrendador. El Arrendador mantendrá indemne al Arrendatario por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el Arrendador asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: 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 y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la normativa colombiana. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Las controversias o diferencias que surjan entre el Arrendador y el INFIDER 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 y la explique someramente. Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán empleando el siguiente procedimiento: [i) Conciliación: Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá ante la Procuraduría Judicial en Asuntos Administrativos, previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las Partes. ii) Si en el término de ocho (8) días hábiles a partir del inicio del trámite de la conciliación, el cual se entenderá a partir de la fecha de la primera citación a las Partes que haga la Procuraduría, las Partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a la jurisdicción contencioso administrativa. **CLÁUSULA DÉCIMA 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 en las instalaciones del INFIDER, ubicado en la calle 19 No 7-53 piso 4° Edificio Lotería de Risaralda de la ciudad de Pereira. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: SUPERVISIÓN:** La supervisión del presente contrato será ejercida por el INFIDER a través del supervisor que para tal efecto designe el Gerente. **CLÁUSULA VIGÉSIMA: ANEXOS DEL CONTRATO:** Hacen parte integrante de este contrato los siguientes documentos: **1.** Los estudios previos. **2.** Avalúo de Rentabilidad. **3.** Acta de inicio. **4.** Certificado de Disponibilidad Presupuestal. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: REGISTRO Y APROPIACIONES**

PRESUPUESTALES: El valor del presente contrato se sujetará a las apropiaciones que para tal efecto se hallen previstas en el presupuesto del INFIDER y el PAC, de conformidad con el Certificado de Disponibilidad No. 239 de fecha veintiocho (28) de junio de dos mil veinticuatro (2024), con cargo al rubro 212020200701 - Arrendamiento. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: LIQUIDACION:** Siguiendo lo ordenado por la Ley 80 de 1993, las partes acuerdan liquidar el presente contrato, una vez terminado dentro de los cuatro (04) meses siguientes a la finalización del mismo o a la ejecución del acto administrativo que ordena la terminación o a la fecha del acuerdo que la disponga. El procedimiento para su liquidación será el establecido en el Artículo 60 de la Ley 80 de 1993. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** EL ARRENDADOR, con la suscripción de este contrato afirma bajo juramento que no se halla incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades y demás prohibiciones para contratar previstas en la constitución Política, en el Artículo 8 de la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015, y demás disposiciones vigentes sobre la materia, y que se llegare a sobrevenir alguna, actuara conforme lo prevé el artículo 9 de la Ley 80 de 1993.

Para constancia se firma en Pereira a los tres (03) días del mes de julio de dos mil veinticuatro (2024).

GERMÁN DANIEL ZULUAGA QUINTERO
Gerente - BIENES S.A.S
EL ARRENDADOR, ADMINISTRADOR MANDATARIO,

DUPARFAY DE JESUS BUITRAGO TORRES
Gerente - INFIDER
EL ARRENDATARIO,

Revisó: DAVID FERNANDO GIRALDO ROJAS
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: VÍCTOR ALONSO CANO
Abogado externo