CLAUSULADO GENERAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

CONTRATO	2025.03.05.07.167
ARRENDADOR	EMPRESAS PUBLICAS DE LA CEJA ESP
C.C.	811.009.329-0
ARRENDATARIO	MUNICIPIO DE LA CEJA DEL TAMBO
C.C.	890.981.207-5
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES DE PROPIEDAD DE EMPRESAS PÚBLICAS DE LA CEJA E.S.P, IDENTIFICADOS CON MATRÍCULA INMOBILIARIA: LOCAL 107 N°017-0045595, LOCAL 108 N°017-0045596, LOCAL 109 N°017-0045597, LOCAL 110 N°017- 0045598, LOCAL 111 N°017-0045599, UBICADAS EN LA CALLE 20 N°22-05 - CENTRO INSTITUCIONAL Y EMPRESARIAL PUNTO CIEM, CON EL FIN DE DESTINARLAS AL FUNCIONAMIENTO INSTITUCIONAL.
LOCALIZACIÓN	MUNICIPIO DE LA CEJA DEL TAMBO - ANTIOQUIA

Además de las obligaciones descritas a través de la Plataforma SECOP II en Información General, Condiciones, Bienes y Servicios, Documentos del arrendador, Documentos del Contrato, Información Presupuestal, Ejecución del Contrato, Modificaciones e Incumplimientos, el futuro arrendador al momento de aprobar el contrato, acepta libre y voluntariamente las cláusulas y estipulaciones que a continuación se establecen:

1. **VALOR:** El valor del contrato de arrendamiento es CINCUENTA Y DOS MILLONES VEINTITRES MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS M/L ($ 52.023.504), IVA incluido, incluidos todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

2. **FORMA DE PAGO**: EL ARRENDATARIO deberá pagar a EL ARRENDADOR el valor total del contrato en once (11) pagos iguales, previa presentación de la factura con el lleno de los requisitos legales y tributarios, mediante consignación, transferencia electrónica, o cualquier otro medio de pago en la cuenta que el arrendador informe para tal fin.

Adicionalmente, el contratista, deberá acreditar cada vez que solicite el pago, que se encuentra al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social y Aportes Parafiscales.

No obstante, la forma de pago prevista, ésta queda sujeta a la situación de los recursos del Plan Anual Mensualizado de Caja PAC. Adicionalmente se debe tener en cuenta las consideraciones estipuladas en el artículo 25 de la Ley 1607 de 2012.

3. **IMPUESTOS:** Todos los pagos por concepto de estampillas, impuestos y otros establecidos por las disposiciones legales vigentes correrán por cuenta de EL ARRENDADOR. Las adiciones que aumenten

el valor del contrato original causan pago de reajuste de los impuestos prescritos en la presente cláusula. Igualmente, se le harán las demás retenciones a que haya lugar.

4. PLAZO: El contrato tendrá una duración de ONCE (11) meses contados a partir del inicio en la plataforma del SECOP II, en todo caso sin exceder el 31 de diciembre de 2025.

5. SUSPENSIÓN Y PRÓRROGA: Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, se podrá de común acuerdo entre las partes y el supervisor del contrato, ampliar el plazo de ejecución o suspender temporalmente la ejecución del contrato mediante la suscripción de un acta donde consta tal evento, sin que para los efectos del plazo extintivo se compute el tiempo de la suspensión, indicándose la fecha en que se reiniciará la ejecución del contrato. Adicionalmente se podrá suspender unilateralmente por EL ARRENDATARIO cuando las condiciones del objeto contractual sean imposibles de cumplir.

6. ACTIVIDADES DE LAS PARTES:

ACTIVIDADES DEL ARRENDATARIO

1) Recibir del Arrendador los bienes inmuebles objeto del contrato, para uso y goce de las diferentes dependencias de la Administración Municipal.
2) Pagar el canon de arrendamiento en forma oportuna y de conformidad con lo pactado.

ACTIVIDADES DEL ARRENDADOR

1) Entregar el bien inmueble en adecuadas condiciones para su uso.

7. RESULTADOS

1) Entrega real a través de contrato de arrendamiento de los locales comerciales 107, 108, 109, 110 y 111 ubicados en la calle 20 N°22-05. Identificados con Matricula inmobiliaria: Local 107 N°017-0045595, Local 108 N°017-0045596, Local 109 N°017-0045597, Local 110 N°017-0045598, Local 111 N°017-0045599, para el uso y goce de la Administración Municipal de La Ceja en la vigencia 2025.

8. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

8.1 Serán Obligaciones de EL ARRENDADOR

1. Entregar al ARRENDATARIO el inmueble arrendado en óptimas condiciones, asegurando la disponibilidad de los servicios, la seguridad y el acceso a los bienes o usos conexos necesarios.
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 pacifico del inmueble por parte del arrendatario.
3. Librar al arrendatario 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.
6. Realizar el adecuado mantenimiento de elementos varios (sanitarios, lavamanos, puertas, ventanas, pisos y techos), solo cuando el elemento presente desgaste por tiempo y no por mal uso de EL ARRENDATARIO
7. Proporcionar a EL ARRENDATARIO la información relevante sobre el estado del inmueble, incluyendo cualquier restricción de uso y detalles sobre servicios disponibles, así como cualquier condición que pudiera afectar el disfrute del bien arrendado.
8. Garantizar que el arrendatario tenga acceso al inmueble y a todas las áreas que le correspondan, sin restricciones injustificadas, salvo en casos de mantenimiento o reparaciones programadas y acordadas, para las cuales se deberá dar aviso previo.
9. Asegurar de que el inmueble cumpla con todas las normativas legales y reglamentarias aplicables, incluyendo normas de seguridad, salubridad y uso de suelo, garantizando así un entorno seguro y legal para el arrendatario.
10. Notificar al arrendatario sobre cualquier cambio que pueda afectar el uso del inmueble, tales como la ejecución de obras en propiedades colindantes, problemas en los servicios públicos o cualquier situación que pueda afectar el disfrute del bien arrendado.
11. Establecer un canal de comunicación efectivo con el arrendatario para que pueda reportar cualquier inconveniente o necesidad de mantenimiento de manera ágil y eficiente.

8.2 Serán obligaciones de EL ARRENDATARIO

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar a EL ARRENDADOR el canon de arrendamiento y los servicios públicos a partir de la entrega real del inmueble.
3. Pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan a EL ARRENDADOR, por la infracción a los respectivos reglamentos o por la falta de pago, causadas por hechos imputables a EL ARRENDATARIO.
4. Efectuar las reparaciones locativas por daños imputables a EL ARRENDATARIO diferentes a los ocasionados por el deterioro de su uso normal.
5. Permitir en cualquier tiempo las visitas de EL 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 EL ARRENDATARIO y sean avisadas con mínimo un día de antelación.
6. Exigir a EL ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
7. No realizar modificaciones, mejoras o alteraciones en el inmueble sin el consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDADOR.
8. Informar a EL ARRENDADOR de manera inmediata sobre cualquier daño o situación que afecte la integridad del inmueble, así como de cualquier problema que pueda surgir en su uso.
9. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
10. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente EL ARRENDADOR.

11. Restituir el inmueble a EL 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

9. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE. A la terminación del contrato, EL ARRENDATARIO restituirá el inmueble a EL ARRENDADOR en el mismo estado en que lo recibió, sin perjuicio de los deterioros que provengan del tiempo, desgaste natural y uso legítimo, conforme a lo preceptuado en el artículo 2028 del Código Civil. La entrega del inmueble 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.

10. RESPONSABILIDAD. El ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan sufrir EL ARRENDATARIO por causas atribuibles a terceros ni por siniestros causados por incendios, inundación y demás.

11. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: El MUNICIPIO pagará a EL ARRENDADOR el valor del presente contrato con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 296 del 22 de enero de 2025 por valor de CINCUENTA Y DOS MILLONES VEINTITRES MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS M/L ($ 52.023.504). Para el inicio de la ejecución contractual deberá contar con el respectivo registro presupuestal.

12. SUPERVISIÓN: El MUNICIPIO ejercerá la supervisión del presente contrato o convenio, conforme a lo dispuesto en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011, 1952 de 2019 y el manual de supervisión e interventoría del municipio de La Ceja. La supervisión del presente convenio estará en cabeza del Departamento Administrativo General y de Servicios Administrativos a través de la Líder de Gestión Predial quien será designada a través del SECOP II y es obligación del ordenador del gasto.

13. 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 o de caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

14. CLÁUSULAS EXCEPCIONALES: EL ARRENDATARIO podrá declarar la terminación del contrato cuando se presente alguna de las cláusulas señaladas en el artículo 17 de la Ley 80 de 1993, y la calidad en el caso del artículo 18 ibídem. Igualmente, en el contrato son aplicables los principios de terminación unilateral, en las condiciones que la ley señala.

15. DEBIDO PROCESO: Para la aplicación de las multas, sanciones, terminación unilateral y declaratoria de incumplimiento y de caducidad, se observará el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011 (Estatuto Anticorrupción).

16. EFECTOS POST CONTRACTUALES: EL ARRENDADOR se compromete a responder por su cuenta y riesgo, todo aquel requerimiento, reclamación o presentación de informes, si con posterior a la terminación de este contrato llegare a necesitar EL CONTRATANTE, siempre que esas situaciones se encuentren relacionadas con las actividades de este objeto contractual, sin que esto le represente algún

costo adicional a EL ARRENDATARIO por este hecho.

17. TERMINACIÓN: El presente contrato o cualquiera de los servicios termina con el vencimiento del plazo en los términos aquí estipulados de conformidad con las condiciones establecidas en el mismo o en las respectivas actas, sin embargo, las partes pueden dar por terminado de pleno derecho y sin previo requerimiento el contrato o alguno de los servicios en el incorporados o en los siguientes casos: a) cuando exista solicitud de una autoridad competente; b) en cualquier momento por mutuo acuerdo; c) en cualquier tiempo y sin previo aviso a EL ARRENDADOR si éste, sus socios, accionistas, sociedades afiliadas o vinculadas, representantes legales y/o directivos llegasen a ser incluidos en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América.

18. TERMINACIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERAL: El presente contrato se rige por los principios de terminación, modificación e interpretación unilateral, contenidos en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley 80 de 1993.

19. LIQUIDACIÓN: La liquidación del contrato, será de común acuerdo dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del contrato; en todo caso de no darse la liquidación dentro de este término, se dará aplicación a lo preceptuado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. Dentro del plazo el ARRENDADOR y el Municipio acordarán los ajustes y revisiones a que haya lugar. En el acta de liquidación constarán los acuerdos y transacciones a que se llegaren para poner fin a divergencias presentadas. Si el ARRENDADOR no se presentare a la liquidación o no se llegare a un acuerdo sobre la misma, se practicará por el Municipio unilateralmente mediante resolución motivada.

20. CESIÓN CONTRACTUAL: EL ARRENDADOR no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente contrato, sin la autorización previa, expresa y escrita del MUNICIPIO.

21. INDEMNIDAD: El ARRENDADOR se compromete a la ejecución del objeto contractual, bajo su única responsabilidad y riesgo. EL MUNICIPIO DE LA CEJA, en ningún caso responderá por el pago de seguros, salarios, prestaciones sociales y de los daños y perjuicios de cualquier naturaleza que puedan derivarse de la ejecución del contrato o a propósito del mismo. El ARRENDADOR mantendrá indemne al MUNICIPIO DE LA CEJA contra todo reclamo, demanda, acción legal y costo que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, durante la ejecución del objeto contractual, y terminados estos, hasta la liquidación definitiva del contrato cuando esta se realiza. Se consideran como hechos imputables al ARRENDADOR, todas las acciones u omisiones y en general cualquier incumplimiento de sus obligaciones contractuales. En caso que se entable un reclamo, demanda o acción legal contra EL MUNICIPIO DE LA CEJA, por asuntos que según el contrato sean de responsabilidad del ARRENDADOR, éste será notificado lo más pronto posible de ellos, para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la Ley para mantener indemne a la Entidad.

22. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Las controversias o diferencias que surjan entre el ARRENDADOR y el MUNICIPIO DE LA CEJA 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 la existencia de una diferencia. Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán empleando la siguiente opción: Conciliación: cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio, previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las partes. 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, éstas no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a la jurisdicción contencioso administrativa. El acuerdo al que se llegue en la etapa de conciliación es de obligatorio cumplimiento para las partes y presta mérito ejecutivo. En consecuencia, cualquiera de las partes puede exigir su cumplimiento en un proceso ejecutivo.

23. CONFIDENCIALIDAD: En caso de que exista información sujeta a alguna reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial. Se considera información confidencial cualquier información técnica, financiera, comercial, estratégica y en general cualquier información relacionada con las funciones de la Entidad Contratante, presentes y futuras, o con condiciones financieras o presupuestales de Entidad Contratante, bien sea que dicha información sea escrita, oral o visual, que tenga el carácter de reservado por la Ley, o haya sido marcada o anunciada como confidencial por parte de la Entidad Contratante o cualquier otra Entidad Estatal.

24. INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y PROHIBICIONES: El ARRENDADOR, declara no haber presentado documentación falsa ni encontrarse incurso en causal de inhabilidad, incompatibilidad, prohibición o conflicto de interés señaladas en la Constitución Política de Colombia, en las leyes o normatividad aplicable. Así mismo, manifiesta que no ha sido sancionado por la contraloría mediante juicio de responsabilidad fiscal en su contra.

25. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN: El ARRENDADOR se compromete a apoyar y participar activamente en las políticas y estrategias del MUNICIPIO DE LA CEJA para fortalecer la transparencia en la gestión institucional, la responsabilidad de rendir cuentas, y la lucha contra la corrupción.

26. GASTOS. Los gastos en que se debe incurrir por concepto de impuestos, primas por constitución, adición, modificación o recuperación de la garantía única, cuando a ella haya lugar, y demás gastos del contrato, correrán por cuenta del ARRENDADOR.

27. GARANTÍAS: Por el tipo de contrato a celebrar, se dará aplicación del Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

En caso de una avería grave, destrucción fortuita o pérdida importante que sufra el bien inmueble por causa de un accidente, se aclara que las reparaciones serán por cuenta y riesgo de El Arrendador, quien debe tener asegurado su inmueble.

EL ARRENDATARIO por su parte debe tener asegurados los bienes muebles que tenga instalados en el inmueble objeto del presente contrato.

28. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de declaratoria de caducidad o incumplimiento de las obligaciones del presente contrato, EL ARRENDADOR deberá pagar a nombre de EL ARRENDATARIO a título de indemnización, una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del contrato. 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 sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que EL ARRENDATARIO adeude a EL ARRENDADOR con ocasión de la ejecución del presente contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil.

29. MULTAS: En caso de mora o incumplimiento total o parcial o total de este contrato por parte de EL ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO, mediante resolución motivada, podrá imponer multas equivalentes al UNO POR CIENTO (1%) del valor del contrato y hasta un máximo del DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del mismo, sin otro trámite diferente al señalado en las normas legales vigentes, y sin perjuicio de que se haga efectiva la cláusula penal y se declare la caducidad del contrato.

30. CADUCIDAD: En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de EL ARRENDADOR que afecten en forma grave y directa la ejecución del contrato, y que evidencie que puede conducir a su paralización, EL ARRENDATARIO por medio de acto administrativo debidamente motivado lo podrá dar por terminado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre. Cuando EL ARRENDATARIO decida abstenerse de declarar la caducidad, adoptará las medidas de control e intervención necesarias, que garanticen la ejecución del objeto contratado. La declaración de caducidad no dará lugar a la indemnización de EL ARRENDADOR, quien se hará acreedor a las sanciones e inhabilidades previstas en la Ley 80 de 1993.

31. MODIFICACIONES, ADICIONES O PRÓRROGAS: Las partes, de común acuerdo podrán modificar, adicionar y prorrogar el presente contrato hasta en un cincuenta por ciento (50%), según lo estipulado por la Ley 80 de 1993.

32. DECLARACIONES DEL ARRENDADOR: El ARRENDADOR hace las siguientes declaraciones:

1. Conoce y acepta los documentos del contrato.
2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los documentos del contrato, aunado a que recibió del Municipio de La Ceja del Tambo respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato.
4. El ARRENDADOR al momento de la celebración del presente contrato, no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad, ni conflicto de intereses.
5. Si sobreviene alguna inhabilidad e incompatibilidad y/o conflicto de intereses, el ARRENDADOR declara que informará de manera inmediata al supervisor del contrato y éste, deberá realizar las actuaciones pertinentes.
6. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones, relacionados con el cumplimiento del objeto del presente contrato.

7. El ARRENDADOR manifiesta que los recursos que componen su patrimonio, no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general, de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de este contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.

33. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente documento se perfeccionará con la aceptación electrónica de las partes y será publicada a través de la plataforma transaccional SECOP II. Para su ejecución se requiere la existencia del registro presupuestal correspondiente, la aprobación de las garantías por parte del MUNICIPIO DE LA CEJA cuando aplique; la presentación del certificado del cumplimiento por parte del ARRENDADOR, de la afiliación sistema de seguridad social integral, y el acta de inicio, de conformidad con lo indicado en los estudios y documentos previos.

34.DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es el Municipio de La Ceja (Antioquia).

35. NOTIFICACIONES DEL ARRENDATARIO:
Nombre: MUNICIPIO DE LA CEJA DEL TAMBO
NIT. 890.981.207-5
Dirección: Carrera 20 #19-78
Teléfono: 553 14 14
E-mail: contactenos@laceja-antioquia.gov.co

36. NOTIFICACIONES DE EL ARRENDADOR
Nombre: EMPRESAS PUBLICAS DE LA CEJA ESP
NIT: 811.009.329-0
Andrés Felipe Álvarez Grajales
C.C. 98.544.880
Representante Legal
Dirección: Calle 20 22 05
Teléfono: 5537788
E-mail: esplaceja@eeppdelceja.gov.co

Aprobó:

SANTIAGO ANDRES GUTIERREZ RAMIREZ - Director Departamento Administrativo General y de Servicios Administrativos