

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 041-2025

Entre los suscritos de una parte, **MARIBEL PERAFÁN GALLARDO**, identificada con cédula de ciudadanía N° 34.561.762 expedida en Popayán, obrando en su calidad de Gerente y representante legal de **LA INDUSTRIA LICORERA DEL CAUCA**, según decreto de nombramiento N° 0042 y acta de posesión N° 021 del 17 de enero de 2024; entidad de naturaleza jurídica de Empresa Industrial y Comercial del Estado, del orden departamental, creada por la Ordenanza N° 026 de 1972 de la Asamblea Departamental del Cauca, actuando de conformidad con lo establecido en la ordenanza 078 de 2022 y en ejercicio de las facultades conferida por la Ley 80 de 1993 (art. 11, núm. 3°, lit C), y las normas establecidas en el Estatuto interno de Contratación y supervisión de la Industria Licorera del Cauca, adoptado por el **Acuerdo 002 de 2023**, proferido por la Junta Directiva de la Industria Licorera del Cauca, quien para los efectos del presente contrato se denominará **LA INDUSTRIA** y por la otra el Señor **HUGO HERNAN RIVERA LOPEZ**, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía 10.535.978 expedida en Popayán, en adelante **EL ARRENDADOR**, quien se compromete a entregar en arrendamiento un LOCAL BODEGA INDUSTRIAL N°1 con área de 706,30 coeficiente de propiedad 7.18% cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4249, 2019/10/09, NOTARIA TERCERA POPAYAN. Artículo 8 Parágrafo 1°. de la Ley 1579 de 2012. Por el presente contrato se hace constar que entre las partes ARRENDADOR Y ARRENDATARIO anteriormente descritas se ha celebrado un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, previa las siguientes **CONSIDERACIONES**: **1.** Que el día 07 de marzo del 2025, el Jefe de la División Administrativa, SAMIR EDUARDO OROZCO VALDES, presentó estudio de conveniencia y oportunidad para alquilar una bodega en el Parque Logístico del Cauca, para el almacenamiento de materia prima, suministros y eventualmente material terminado de la Industria Licorera del Cauca. **2.** Que para el cumplimiento de su Misión y de todas las actividades propias, la Industria Licorera requiere contar con la infraestructura necesaria para realizar un adecuado embalaje y bodegaje de la materia prima y del producto terminado que produce la Industria Licorera del Cauca. **3.** La Industria Licorera del Cauca, una entidad industrial y comercial estatal a nivel departamental, fue establecida mediante la Ordenanza No. 026 de 1972, con personalidad jurídica, autonomía administrativa y financiera. La misión de la Industria Licorera del Cauca es la producción y comercialización de licores de alta calidad para satisfacer a sus clientes y consumidores, generando recursos destinados a la salud, educación, cultura y recreación, contribuyendo así al desarrollo y bienestar de la comunidad con él. Respaldo y compromiso de su equipo humano. Para asegurar el cumplimiento de la producción y comercialización dentro del Departamento del Cauca, la Industria Licorera del Cauca llevó a cabo la producción de un millón de unidades de aguardiente Tetrapack tradicional y sin azúcar. La alta demanda de espacio físico para la conservación y almacenamiento óptimo de estos productos motivó el arrendamiento de espacios adicionales, ya que las bodegas existentes en las instalaciones de la factoría están ocupadas al límite de su capacidad. Debido a la falta de capacidad de almacenamiento de materia prima en la Industria Licorera del Cauca, se considera necesario y urgente continuar con la contratación del arrendamiento de una bodega externa. Esto permitirá abordar las necesidades de almacenamiento de materias primas y, eventualmente, de productos terminados, asegurando así la continuidad efectiva de las operaciones. **4.** Por las anteriores razones, al encontrarse sin capacidad de almacenamiento de materia prima la Industria Licorera del Cauca, se hace necesario y urgente el arrendamiento de una bodega externa para atender las necesidades de almacenamiento de estos bienes y eventualmente de producto terminado. **5.** En aras de dar cumplimiento a los principios de escogencia transparente y objetiva del contratista a seleccionar para que ejecute el objeto del contrato cuya planeación se soporta en el presente estudio de conveniencia, la Industria Licorera del Cauca, teniendo en cuenta las características del objeto a contratar, La modalidad contractual que adelantará la Industria Licorera del Cauca es **LA CONTRATACIÓN DIRECTA**, de conformidad con lo normado por el ARTICULO 19 literal C arrendamiento y compra de bienes e inmuebles. **6.** Que se encuentra justificada la necesidad de realizar el procedimiento de contratación por cumplirse los requisitos exigidos en el Manual de Contratación de la Industria Licorera del Cauca, con el respectivo visto bueno de la Gerencia de la entidad.



7. En la ciudad de Popayán, se encuentran numerosas ofertas de arrendamiento de bodegas; sin embargo, la mayoría no cumple con las especificaciones mínimas requeridas. En particular, su ubicación y las vías de acceso suelen no ser adecuadas para la maniobrabilidad de los vehículos que transportan los productos. Además, las condiciones de seguridad de estas instalaciones suelen ser precarias. Asimismo, es evidente que el valor dispuesto por la Industria Licorera del Cauca para el arrendamiento de la bodega externa No. 1 es otro factor a considerar. En este sentido, la Industria Licorera del Cauca se propone contratar con el propietario de dicha bodega, siempre y cuando cumpla con todas las exigencias necesarias para el almacenamiento de materia prima y, eventualmente, productos terminados. Estas exigencias incluyen aspectos como el área disponible, adecuada ventilación, altura idónea, seguridad del entorno y facilidad de acceso para vehículos, entre otros requisitos. Es importante mencionar que, para esta contratación específica, la Industria ya ha verificado que la persona natural poseedora de la bodega externa No. 1 cumple con todas las condiciones requeridas. En este sentido nos hace oferta el Parque Logístico del Cauca, en la cual dentro de su cotización se convierte en la mejor opción por precio, características, ubicación y condiciones que se requiere por la empresa Industria Licorera del Cauca. Es por ello que se establece que la más favorable es la presentada por el señor **HUGO HERNÁN RIVERA LÓPEZ**, razón por la cual se procede a suscribir el presente contrato, el que se regirá por las siguientes cláusulas: **CLASULA PRIMERA: OBJETO:** ARRENDAMIENTO INMUEBLES CONSISTENTE EN BODEGA UBICADA EN EL PARQUE LOGISTICO DEL CAUCA –BODEGA NO.1 AREA APROXIMADA 700 MTS CUADRADOS ALMACENAMIENTO DE MATERIA PRIMA Y/O PRODUCTO TERMINADO. **ALCANCE DEL CLASULA SEGUNDA: ESTADO DEL INMUEBLE:** Arrendamiento de un inmueble consistente en bodega ubicada en el parque logístico, bodega. no. 1, contiguo parque industrial de Popayán s.a., barrio hacienda la Elvira vereda rio blanco en la ciudad de Popayán, con un área aproximada de 700 metros cuadrados para el almacenamiento de materia prima y/o producto terminado, la industria licorera del cauca. **CLASULA TERCERA: TERMINO DEL CONTRATO:** El término de duración del presente contrato será hasta el 16 de julio del 2025, contados a partir de la suscripción y cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato. EL ARRENDATARIO se compromete a restituir el inmueble al vencimiento del término pactado y totalmentedesocupado; a menos que haya acuerdo entre las partes a prorrogar el presente contrato, o de lo contrario EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará al arrendador los perjuicios que ocasionare por dicho incumplimiento, los cuales podrán hacerse efectivos por la vía ejecutiva sin hacerse necesarios los requerimientos privados o judiciales a los cuales renuncia EL ARRENDATARIO en el presente contrato. **CLASULA CUARTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE – SANCION POR RETARDO DE RESTITUCION:** Si vencido el termino o plazo del presente contrato, producidos los preavisos a que se refiere la cláusula tercera del presente contrato, en concordancia con el parágrafo 1 del artículo 520 del código de comercio, la parte **ARRENDATARIA** no hiciere la devolución de la tenencia del mismo, pagará a título de pena un canon adicional equivalente al valor de cinco (5) días de arrendamiento por cada día de demora en la entrega, además del canon pactado y sin perjuicio de derecho a exigir la restitución. **CLASULA QUINTA: DESTRATE** En el evento de que por necesidad **EL ARRENDATARIO** requiera dar por terminado el contrato antes del vencimiento del plazo, lo podrá realizar de manera unilateral, pagando el valor correspondiente al mes en el cual se dé la terminación del mismo. Dicha terminación deberá ser comunicada al contratante en un término mínimo de diez días. **CLASULA SÉXTA: CANON:** La Industria Licorera del Cauca cancelará el valor del canon de arrendamiento mes vencido por **TRECE MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL TRESCIENTOS PESOS (\$13.411.300) IVA incluido**, cuatro cuotas serán por valor de **TRECE MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL TRESCIENTOS PESOS (\$13.411.300) IVA incluido**, y una última cuota por un valor de **SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$7.152.688) IVA INCLUIDO**, esto para un total de **SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$61 225.500) IVA incluido**, el cual tendrá vigencia durante el plazo pactado.



consignación y/o transferencia a la cuenta corriente No 86800096111 del Banco Bancolombia, a nombre de HUGO HERNÁN RIVERA LÓPEZ y cargar el soporte de pago y de las retenciones que por ley practiquen en la plataforma SECOP II. Dicho canon de arrendamiento incluye el valor de la cuota de administración. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Los pagos se deben realizar durante el lapso antes citado, previa presentación de la cuantía de cobro o factura respectiva con los soportes debidos a cargo de la parte ARRENDADORA en la plataforma SECOP II. En caso contrario, el período para el pago del canon de arrendamiento, empezará a contar a partir de la fecha en que EL ARRENDADOR radique la cuenta y sus soportes en la plataforma. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La mera tolerancia de LA PARTE ARRENDADORA en aceptar el pago del canon con posterioridad a las fechas señaladas en los casos citados, no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago. **CLASULA SÉPTIMA: GOOD WILL:** EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble sin haber pagado suma alguna por concepto de goodwill, prima comercial etc. Por lo tanto a la entrega del inmueble no podrá exigir AL ARRENDADOR, ni al dueño, reconocimiento alguno de estos conceptos. **CLAUSULA OCTAVA: DESTINACION DEL INMUEBLE:** La parte ARRENDATARIA destinará el inmueble exclusivamente para el objeto de su razón social, es decir para el almacenamiento de materia prima o envase y eventualmente producto terminado, y no podrá sin autorización de LA PARTE ARRENDADORA subarrendar el inmueble ni darle una destinación diferente a la prevista en el presente contrato. La violación de esta cláusula da derecho a LA PARTE ARRENDADORA a exigir la desocupación y la entrega del inmueble, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los que renuncia expresamente LA PARTE ARRENDATARIA. EL ARRENDADOR no está obligado a reconocer suma alguna, por concepto de mejoras realizadas por EL ARRENDATARIO o por terceros en el inmueble objeto del arrendamiento y en consecuencia EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejoras que hubiere hecho por su cuenta y riesgo sin que haya lugar a indemnización alguna por tal concepto, en todo caso lo devolverá en el mismo estado en que lo recibió al comienzo del contrato. **CLAUSULA NOVENA: PROHIBICIONES:** Queda prohibido expresamente a la PARTE ARRENDATARIA; **1)** Guardar o permitir guardar en el inmueble materia u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación y seguridad del mismo, así mismo como elementos o sustancias ilegales. **2)** Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros o cielo raso. **3)** Hacer mejoras o adiciones de cualquier clase en el inmueble, salvo que para ello obtenga la autorización previa, expresa y por escrito de la PARTE ARRENDADORA. Y en el caso de realizarlas, acrecerán al inmueble, no teniendo derecho a ninguna reclamación **4)** Realizar actos o ejecutar hechos que en alguna forma perjudiquen el crédito moral, judicial y material del arrendador o del inmueble o perturben la tranquilidad de los moradores o vecinos de este lugar. **5)** Conectar o instalar equipos de gas o de gasolina sin las debidas normas de seguridad establecidas por el cuerpo de bomberos de la ciudad. **6)** Ejecutar obras o construcciones que varíen la fachada y/o la estructura o pongan en peligro la estabilidad o solidez del inmueble, ni ejecutar obras que alteren las redes hidrosanitarias y eléctricas. **PARÁGRAFO PRIMERO:** LA ARRENDADORA podrá dar por terminado unilateralmente este contrato y exigir la inmediata restitución del inmueble y de pedir por la vía ejecutiva las indemnizaciones respectivas, sin necesidad de dar aviso o requerimiento alguno en caso que se omitan las prohibiciones descritas en la presente cláusula y en los siguientes: **A)** Por la mora en el pago del canon mensual dentro del término estipulado. **B)** Cuando EL ARRENDATARIO le dé al inmueble otro uso distinto para el que fue arrendado. **C)** El subarrendar el inmueble o el permitir su uso permanente a terceros en todo o en parte. **D)** Cuando EL ARRENDATARIO no cumpla con las normas de conducta y comportamiento establecidas para la armonía y convivencia social. **E)** Por el hecho de no pagar los servicios públicos. **PARAGRAFO SEGUNDO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** LA PARTE ARRENDATARIA tiene pleno conocimiento que el inmueble dado en arrendamiento está sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal por tal motivo, se compromete a respetarlo y cumplirlo. **CLAUSULA NOVENA PRIMERA: SANCIONES. CLAUSULA PENAL;** Como el arrendatario renuncia expresamente a los requerimientos, LA PARTE ARRENDADORA podrá exigir la restitución judicial del inmueble sin necesidad de requerir a la PARTE ARRENDATARIA, privada o judicialmente en los casos anteriores.

CLAUSULA NOVENA SEGUNDA: REPARACIONES Y MEJORAS. LA PARTE ARRENDATARIA, está obligada a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas que haya lugar el mal uso del inmueble, tales como arreglo de goteras, llaves de agua, servicios sanitarios, reposición de vidrios rotos, conservación de llaves, cerraduras de las puertas, instalaciones eléctricas, ajuste de puertas, cubiertas, rejas etc. y no podrá retirar los bienes reparados que quedaran de la parte arrendadora sin que haya lugar al reconocimiento de suma alguna por este concepto. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No podrá la PARTE ARRENDATARIA efectuar en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas, sin previa autorización por escrito de la PARTE ARRENDADORA. Si las ejecutare, y aun en el caso de contar con dicha autorización acrecerán al inmueble y no podrá alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar de la PARTE ARRENDADORA indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. De todas formas, LA PARTE ARRENDADORA podrá exigir su retiro debiendo la PARTE ARRENDATARIA entregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió. **CLAUSULA NOVENA TERCERA OBLIGACIONES DE LAS PARTES: POR PARTE DE LA INDUSTRIA LICORERA DEL CAUCA**

1. Pagar oportunamente el valor pactado de acuerdo con los términos establecidos en las condiciones contractuales si a ello hubiere lugar.
2. Colaborar con el contratista en cuanto sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla de manera satisfactoria.
3. Ejercer de manera oportuna, adecuada e idónea la actividad la supervisión de vigilancia y control a través del Supervisor sobre la ejecución del Contrato.
4. Verificar que el contratista realice el pago de aportes al sistema de seguridad social integral, aportes parafiscales, ICBF, SENA y cajas de compensación familiar (cuando a ello haya lugar) en las condiciones establecidas por la normatividad Vigente, si a ello hubiere lugar.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales y evitando las dilaciones y entramamientos que pudieren presentarse.
2. Atender los requerimientos hechos por el Supervisor y en caso de no ser posible, emitir, por escrito, una explicación que fundamente este hecho.
3. Responder por la calidad del inmueble y el arrendamiento contratado
4. Mantener informada a la Industria Licorera del Cauca de cualquier circunstancia que afecte la debida ejecución del contrato de arrendamiento.
5. Asumir todos los gastos que se ocasionen en relación con la ejecución del contrato.
6. En caso de presentarse daños en la bodega arrendada y que no sean atribuibles a la ILC, estos deben ser reparados a más tardar dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la solicitud del supervisor.
7. Realizar el pago de los aportes al Régimen de Seguridad Social Integral y entregar copia de la planilla correspondiente al supervisor del contrato para cada pago. (Cuando se trate de personas naturales).

NOVENA CUARTA SERVICIOS PÚBLICOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO: Los servicios públicos municipales de que goza actualmente el inmueble (energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, etc) correrán por cuenta de la parte ARRENDATARIA, la parte ARRENDADORA NO asumirá responsabilidad por las deficiencias en la prestación de dichos servicios. La línea telefónica, el servicio de TV Cable, Internet, parabólica, en caso de llegarse a instalar correrán por cuenta única y exclusiva de EL ARRENDATARIO, pactando las partes que el presente documento junto con la presentación de las facturas de cobro de servicios de TV Cable, Internet, parabólica, agua, energía y teléfono PRESTAN MERITO EJECUTIVO para lograr el cumplimiento de la presente obligación. Las multas que las respectivas empresas impusieren en caso de violación de sus reglamentos serán únicamente por cuenta de EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO PRIMERO:** A la terminación del contrato o entrega del inmueble la PARTE ARRENDATARIA presentará a la PARTE ARRENDADORA la cancelación y el paz y salvo de los recibos correspondientes a los servicios públicos de: energía, TV Cable, Internet, parabólica, teléfono y acueducto; y en caso de que por cualquier circunstancia llegaran a ser suspendidos por culpa de la PARTE ARRENDATARIA, esta se obliga a pagar a la PARTE ARRENDADORA como indemnización por la pérdida de este servicio la cantidad que las empresas le asignen como valor en su momento; cantidad que se obliga a pagar el arrendatario con la sola presentación de la respectiva certificación o factura que compruebe su retiro, como también se podrá exigir la mencionada cantidad en proceso ejecutivo si fue necesario;



para lo cual este documento presta mérito ejecutivo, conjuntamente con la certificación correspondiente o factura de la empresa de los servicios respectivos, todo de acuerdo con el artículo 488 y siguientes del Código General del Proceso. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a la conservación y reparación de los servicios citados y a respetar los reglamentos de las empresas respectivas, sin que LA PARTE ARRENDADORA asuma responsabilidades por las deficiencias en la prestación de tales servicios. **CLAUSULA NOVENA QUINTA. IMPUESTOS Y GASTOS:** El valor de los derechos fiscales y demás gastos que cause el otorgamiento del contrato, de sus prórrogas o renovaciones expresas, o de cesiones, correrán por cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA. **CLAUSULA NOVENA SEXTA: AUTORIZACIÓN:** EL ARRENDATARIO autoriza a EL ARRENDADOR, en caso de que el primero no habiendo pagado el canon de arrendamiento y deje abandonado el inmueble por un término mayor a dos (2) meses, para que EL ARRENDADOR ingrese al inmueble delante de dos (2) testigos y recupere la tenencia del mismo. **CLAUSULA NOVENA SEPTIMA: DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES DE LAS PARTES.** Para todos los efectos relativos al contrato las direcciones para notificación de las partes serán las siguientes: **EL ARRENDADOR:** En la Carrera 15 A Nro. 9 N 47 de la ciudad de Popayán. Teléfono 8373503 Cel. 314 801 6839, **EL ARRENDATARIO:** En la dirección Calle 4 No 1E-40 Barrio La Pamba de la Ciudad de Popayán, teléfono: 8323400 **CLAUSULA : DOMICILIO:** Para todos los efectos legales del presente contrato el domicilio será la ciudad de Popayán, en el Departamento del Cauca. ***** FIN DEL DOCUMENTO *****