CONTRATO DIRECTO Nº 003 de 2025
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE SUSCRITO ENTRE EL CONCEJO MUNICIPAL DE CHOCONTÁ, CUNDINAMARCA, Y MUÑOZ HERMANOS F&N Y COMPAÑÍA S.A.S

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE	
Contratante	Concejo Municipal de Chocontá
Nombre del Ordenador del Gasto	**MILTON STEVEN ALDANA HERNANDEZ**
Cargo	Presidente del Concejo
Dependencia	Presidencia del Concejo
Contratista	**MUÑOZ HERMANOS F&N Y COMPAÑÍA S.A.S R/L María Camila Muñoz Acosta**
Cédula/Nit.	Nit 900.322.133-8 C.C: No 1.136.889.630
Objeto del Contrato	***"ARRIENDO DE UN INMUEBLE DESTINADO PARA EL ALMACENAMIENTO, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL ARCHIVO DOCUMENTAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHOCONTÁ, CUNDINAMARCA."***
Plazo de Ejecución	Doscientos Ochenta y siete días (287) hasta el 31 de diciembre de 2025
Valor del Contrato	$6.174.117
Fecha y No. CDP.	14/03/2025-00016

Entre los suscritos **MILTON STEVEN ALDANA HERNANDEZ** mayor de edad, domiciliado y residente en el Municipio de Chocontá, titular de la cédula de ciudadanía número 11.325.385 en su calidad de Presidente del Concejo Municipal y como tal, Representante Legal del mismo, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 111 de 1996 y debidamente facultado por la Ley 80 de 1993, elegido legalmente como resultado del escrutinio efectuado el 29 de Octubre del 2023, cuya credencial fue expedida en noviembre del 2023 por la Registraduría Nacional del Estado Civil, según consta en el acta de posesión del primero (1) de Enero del dos mil veinticuatro (2024), quien para efectos de este contrato se denominará **EL ARRENDATARIO,** por una parte; y por la otra, María Camila Muñoz Acosta identificada con cédula de ciudadanía número 1.136.889.630 expedida en Bogotá D.C. actuando en calidad de cargo o vínculo con el Arrendador de Muñoz Hermanos F&N y compañía S.A.S. con NIT 900.322.133-8 y matrícula mercantil No. 01943759, quien para los efectos del presente Contrato se denominará Muñoz Hermanos F&N y compañía S.A.S. **EL ARRENDADOR**, hemos convenido en celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, previas las siguientes consideraciones:

I. Que la misión del Concejo Municipal de Chocontá, Cundinamarca es ejercer sus funciones normativas, de control político, expedición de normas y toma de decisiones en beneficio del municipio, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente en materia de administración pública. El contrato a celebrarse se relaciona con esta misión porque permitirá la adecuada

conservación del archivo documental del Concejo, asegurando su integridad y disponibilidad conforme a la Ley 594 de 2000 (Ley General de Archivos), evitando riesgos de deterioro, pérdida o sustracción de documentos.

II. Que la necesidad a satisfacer por parte del Concejo Municipal de Chocontá es la reubicación del archivo documental en un inmueble que cumpla con las condiciones técnicas, ambientales y de seguridad necesarias para su conservación, ya que el lugar donde actualmente se encuentra presenta deficiencias estructurales, humedad, falta de ventilación y riesgo de pérdida de información relevante para la administración municipal.

III. Que el Concejo Municipal de Chocontá desarrolló los estudios y documentos previos exigidos por la normatividad vigente, los cuales incluyen la justificación de la necesidad del arrendamiento, la verificación de disponibilidad de inmuebles públicos, la definición de las características del inmueble requerido, el estudio de mercado y la evaluación de la oferta presentada por el arrendador, garantizando que el proceso de contratación cumpla con los principios de transparencia, eficiencia y planeación.

IV. Que, de acuerdo con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento de inmuebles, siempre que se justifique la necesidad y la idoneidad del bien. En este caso, la necesidad ha sido debidamente sustentada y el inmueble seleccionado cumple con los requerimientos técnicos y normativos exigidos.

V. Que el Proceso de Contratación se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones del Concejo Municipal de Chocontá, cumpliendo con la planeación establecida en el Decreto 1082 de 2015 y garantizando la ejecución presupuestal de manera ordenada.

VI. Que se verificó la disponibilidad presupuestal para la ejecución del contrato, garantizando que el pago del canon de arrendamiento se realice conforme a lo dispuesto en la Ley 819 de 2003, sin comprometer recursos no autorizados ni afectar la sostenibilidad financiera del Concejo Municipal.

VII. Que el inmueble seleccionado cumple con las disposiciones de la Guía para la Construcción y Adecuación de Archivos del Archivo General de la Nación (AGN), asegurando la protección del acervo documental y el cumplimiento de los estándares archivísticos aplicables a entidades públicas.

Por lo anterior, las partes celebran el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA 1 – DEFINICIONES

Las expresiones utilizadas en el presente contrato con mayúscula inicial deben ser entendidas con el significado que se asigna a continuación. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo con el contexto en el cual son empleados.

Otros términos utilizados con mayúscula inicial deben ser entendidos de acuerdo con la definición contenida en el **Decreto 1082 de 2015**. Los términos no definidos en los documentos referenciados o en la presente cláusula deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

Arrendador: Es **Muñoz Hermanos F&N y Compañía S.A.S.** identificado con **NIT 900322133-8**, quien actúa en calidad de propietario legítimo del bien inmueble objeto del contrato.

Arrendatario: Es el **Concejo Municipal de Chocontá, Cundinamarca**, entidad pública de nivel municipal encargada de la función normativa y de control político dentro del municipio, representada legalmente por su Presidente, **Milton Steven Aldana Hernández**, identificado con cédula de ciudadanía No. **11325385**.

CLÁUSULA 2 - OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto "***ARRIENDO DE UN INMUEBLE DESTINADO PARA EL ALMACENAMIENTO, CONSERVACIÓN Y GESTIÓN DEL ARCHIVO DOCUMENTAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHOCONTÁ, CUNDINAMARCA***". El inmueble está ubicado en la ciudad de Chocontá, Cundinamarca, en la siguiente dirección: **Carrera 5 No 5-73 local. 307**, descrito en la **Escritura Pública No. 705** de la **Notaría única del Círculo de Chocontá**, con la **Matrícula Inmobiliaria No. 154-14326** y la **Cédula Catastral No.010000440011000**. El inmueble objeto del contrato cuenta con los siguientes linderos, de acuerdo con la escritura pública:

- **Por el Norte:** Partiendo del punto uno (1) al punto (2) en línea recta en distancia de tres punto ochenta y siete metros (3.87mts), pared y puerta al medio, separa con balcón (área común)
- **Por el Oriente:** Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia de tres punto ochenta y seis metros (3.86mts), pared y ventana al medio, separa con el pasillo (área común) de acceso al balcón.
- **Por el Sur:** Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia de tres punto ochenta y siete metros (3.87mts), pared al medio separa con el local 310.
- **Por el Occidente:** del punto cuatro (4) y cierra al punto (1) uno en línea recta en distancia de tres punto ochenta y seis metros (3.86mts), pared al medio, separa con el local 308.

A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto, de conformidad con lo establecido en el artículo 1909 del Código Civil Colombiano, por lo que el Arrendatario acepta el inmueble en las condiciones en las que se encuentra al momento de la firma del contrato, salvo lo pactado en cuanto a reparaciones y adecuaciones necesarias.

CLÁUSULA 3 – VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO

El valor total del presente contrato corresponde a la suma de seis millones ciento setenta y cuatro mil ciento diecisiete pesos M/CTE ($ 6.174.117), correspondiente

al canon de arrendamiento por un período de doscientos ochenta y siete (287) días, incluidos todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar. El precio se encuentra pactado en pesos colombianos y no estará sujeto a modificaciones durante la vigencia del contrato, salvo lo dispuesto en la normatividad aplicable.

Forma de Pago
Canon de arrendamiento: La Entidad Estatal Contratante pagará al **Arrendador** un pago **mes vencido** El valor del contrato se pagará en mensuales vencidas a razón de nueve (09) pagos por valor de **seiscientos cincuenta y cuatro mil quinientos pesos m/cte. ($654.500)** mcte. Y un último pago por valor de **Doscientos ochenta y tres mil seiscientos diecisiete pesos ($ 283.617)** mcte., previa presentación de la cuenta de cobro, comprobante de aportes a la seguridad social, informe de ejecución y recibo a satisfacción por parte del supervisor.

En caso de que el inmueble se encuentre sometido a régimen de propiedad horizontal y requiera el pago de cuotas de administración, el **Arrendador** será el responsable de su pago ante la administración del inmueble.

La Entidad Estatal Contratante no reconocerá ni pagará cuotas extraordinarias de administración, las cuales estarán a cargo exclusivo del Arrendador.

Condiciones para el Pago
Los pagos se realizarán con posterioridad a la fecha de presentación del certificado de cumplimiento, firmado por el supervisor del contrato, junto con los documentos requeridos para su trámite.

Requisitos para el pago:
- Certificado de cumplimiento expedido por el supervisor del contrato.
- Factura expedida por el Arrendador conforme a la normatividad tributaria vigente.

Los pagos se realizarán mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria del Arrendador, la cual deberá ser informada formalmente al momento de la firma del contrato, junto con la certificación bancaria correspondiente.

CLÁUSULA 4 – DECLARACIONES DEL ARRENDADOR
El **Arrendador** hace las siguientes declaraciones en relación con la celebración del presente contrato:

4.1. Conocimiento y aceptación de los Documentos del Proceso: Declara que conoce y acepta los documentos que hacen parte del Proceso de Contratación, incluyendo la Resolución de Justificación de Contratación Directa, el Estudio Previo, la Evaluación de la Oferta y demás documentos administrativos y técnicos que soportan el contrato.

4.2. Oportunidad para solicitar aclaraciones y modificaciones: Declara que tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los documentos del proceso de contratación y que recibió del Concejo Municipal de Chocontá, Cundinamarca, respuesta oportuna y suficiente a cada una de sus solicitudes.

4.3. Facultad para suscribir el contrato: Declara que se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato, ya sea en su calidad de propietario del inmueble o como representante legal debidamente autorizado.

4.4. No se encuentra incurso en inhabilidades e incompatibilidades: Manifiesta que al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad para contratar con el Concejo Municipal de Chocontá, conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de Colombia, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y demás normativas aplicables.

4.5. Cumplimiento de obligaciones laborales y seguridad social: Declara que se encuentra a paz y salvo con sus obligaciones laborales, fiscales y de seguridad social, y que cumple con las disposiciones legales vigentes en materia de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

4.6. Inclusión de costos en el valor del contrato: Declara que el valor pactado en el presente contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones necesarias para el cumplimiento del objeto contractual, por lo que no podrá exigir ningún pago adicional al Concejo Municipal de Chocontá por estos conceptos.

4.7. Origen de los recursos y prevención de lavado de activos: Declara bajo la gravedad de juramento que:

- Los recursos que componen su patrimonio no provienen de actividades ilícitas, tales como lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico o captación ilegal de dineros.

- Los recursos recibidos en desarrollo de este contrato no serán utilizados para financiar actividades ilícitas.

- No se encuentra vinculado a investigaciones o sanciones por actividades relacionadas con lavado de activos o financiamiento del terrorismo.

4.8. Protección de derechos de los menores de edad
Declara que en el cumplimiento del objeto contractual:

- No contratará menores de edad para la ejecución de actividades relacionadas con el contrato.
- No permitirá que se subcontrate a menores de edad para ningún efecto.
- Dará cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 1677 de 2008 del Ministerio de la Protección Social, así como a los Pactos, Convenios y Convenciones Internacionales ratificados por Colombia sobre protección de los derechos de los niños y adolescentes.

CLÁUSULA 5 – PLAZO

El plazo de ejecución del presente contrato será hasta el **31 de diciembre de 2025**, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución, lo que incluye la suscripción del contrato por las partes, la certificación de disponibilidad presupuestal y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente.

CLÁUSULA 6 – DERECHOS DEL ARRENDADOR

El **Arrendador** tendrá los siguientes derechos en el marco del presente contrato:

6.1. Derecho a la remuneración pactada
Recibir la remuneración acordada en la **Cláusula 3** del presente contrato, en los términos y condiciones allí establecidos, garantizando que los pagos se realicen conforme a la normativa aplicable y los requisitos administrativos exigidos.

6.2. Derecho a la conservación y uso adecuado del inmueble: El Arrendador tiene derecho a que el Arrendatario haga uso del inmueble únicamente para los fines establecidos en este contrato, asegurando su conservación y evitando cualquier afectación que exceda el desgaste normal por el uso adecuado del bien.

6.3. Derecho a realizar inspecciones periódicas: El Arrendador podrá realizar inspecciones periódicas al inmueble, previa notificación y coordinación con el Arrendatario, con el fin de verificar su estado de conservación y uso conforme a lo pactado en este contrato.

6.4. Derecho a la restitución del inmueble en condiciones adecuadas: Al finalizar el contrato, el Arrendador tiene derecho a recibir el inmueble en las condiciones normales de uso, salvo el deterioro natural derivado de la destinación contractual del mismo.

6.5. Derecho a exigir el cumplimiento del contrato: El Arrendador podrá exigir el cumplimiento de todas las obligaciones pactadas en este contrato y, en caso de incumplimiento por parte del **Arrendatario**, hacer uso de los mecanismos legales previstos para la solución de controversias y exigencia de responsabilidades contractuales.

CLÁUSULA 7 - OBLIGACIONES PARTICULARES DEL ARRENDADOR.

El Arrendador se obliga a:

I. Garantizar la entrega del inmueble en condiciones adecuadas para su uso como archivo documental, conforme a las especificaciones establecidas en este estudio previo.

II. Responder por la legalidad de la propiedad del inmueble, certificando que está libre de cualquier gravamen, embargo o situación jurídica que impida su arrendamiento.

III. Mantener la infraestructura del inmueble en buen estado, incluyendo techos, paredes, pisos, redes eléctricas y de ventilación, asegurando que no existan filtraciones, humedad ni fallas estructurales que puedan afectar los documentos.

IV. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura de la edificación con el objeto de evitar y corregir fisuras, grietas, humedades e inundaciones. De igual manera efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al arrendatario, o correspondan a uso indebido del inmueble por parte del arrendador.

V. Garantizar el acceso pacífico y sin interrupciones al inmueble, asegurando que el Concejo Municipal pueda utilizarlo exclusivamente para los fines del contrato.

VI. Permitir al Concejo el uso y el goce del inmueble, sin propiciar ninguna clase de perturbación o impedimento para que afecte el ejercicio de dichos derechos y librando al Concejo cuando tales acciones provengan de un tercero.

VII. Encontrarse a paz y salvo en los servicios públicos a la fecha de entrega del inmueble (energía eléctrica, teléfono, acueducto y alcantarillado debidamente instalados y en funcionamiento, aseo público y recolección de basuras) y usos conexos.

VIII. Entregar el área del inmueble bajo el cumplimiento de las normas de seguridad y sanidad atinentes, a fin de que sea garantizado de ésta manera la correcta ejecución de la utilización del área por parte de la entidad.

IX. Permitir las adecuaciones necesarias por parte del Concejo Municipal para el cumplimiento de los estándares archivísticos, sin que esto implique cambios en la estructura del inmueble sin autorización del arrendador.

X. Mantener durante la vigencia del contrato, el precio del canon de arrendamiento ofrecido en la propuesta, por lo tanto no se aplicará fórmula de reajuste, ni siquiera por cambio de vigencia.

XI. Recibir al vencimiento del plazo de ejecución del contrato el área del inmueble objeto de arrendamiento y sus usos conexos, entrega que será realizada por el supervisor del Concejo; de lo cual se dejará constancia a través de un acta de recibo por parte del arrendador y entrega a satisfacción por parte del Arrendatario. Lo anterior en caso de que no se suscriba un nuevo contrato para continuar el arrendamiento si persiste la necesidad.

XII. Atender cualquier requerimiento del Concejo Municipal relacionado con problemas de infraestructura que comprometan la conservación documental.

XIII. No ceder el contrato de arrendamiento a terceros sin previa autorización del Concejo Municipal.

XIV. Atender los lineamientos y políticas generales, así como dar cumplimiento a los procesos, subprocesos e instructivos definidos por el Concejo que se relacionen con el objeto del contrato.

XV. Apoyar la preparación de las respuestas a los derechos de petición relacionados con el objeto y las actividades del contrato y velar para que las respuestas se tramiten dentro de los términos establecidos en la ley.

XVI. Abstenerse de dar información a los medios de comunicación salvo autorización escrita del supervisor del contrato y en general, no divulgar la información que le sea suministrada por el supervisor del contrato o que conozca en desarrollo del objeto contractual, sin consentimiento previo por parte del supervisor.

XVII. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones que puedan presentarse y en general se obliga a cumplir con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y las otras disposiciones aplicables a la contratación estatal.

XVIII. Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, de acuerdo con las especificaciones descritas en su oferta y en el presente estudio, dentro del término y en el sitio señalado.

XIX. Cumplir las instrucciones impartidas por el funcionario encargado del control y vigilancia del contrato y las demás que sean inherentes al objeto de la presente contratación.

XX. Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del Concejo.

XXI. Cumplir con los plazos establecidos en el contrato.

XXII. Todas las demás inherentes o necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual.

CLÁUSULA 8 - DERECHOS PARTICULARES DE LA ENTIDAD ESTATAL CONTRATANTE

8.1. Hacer uso de la cláusula de imposición de multas, la cláusula penal o cualquier otro derecho consagrado a la Entidad Estatal contratante de manera legal o contractual.

8.2. Hacer uso y tener acceso al bien inmueble cualquier día y hora en vigencia del contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA 9 - OBLIGACIONES GENERALES DE LA ENTIDAD ESTATAL CONTRATANTE

I. Utilizar el inmueble única y exclusivamente para la finalidad establecida en el contrato, es decir, el almacenamiento, conservación y gestión del archivo documental.

II. Cumplir con el pago oportuno del canon de arrendamiento, dentro de los términos acordados en el contrato.

III. Respetar las normas de conservación del inmueble, evitando daños estructurales y garantizando su correcto uso.

IV. Asumir los costos de adecuaciones internas necesarias para la instalación de estanterías, sistemas de control de temperatura y humedad, iluminación archivística y medidas de seguridad documental, siempre y cuando no impliquen modificaciones estructurales.

V. Garantizar la seguridad del inmueble mediante medidas de acceso restringido y control del personal autorizado para ingresar.

VI. No subarrendar ni ceder el uso del inmueble a terceros, asegurando su destinación exclusiva para el archivo del Concejo.

VII. Realizar mantenimientos periódicos a las adecuaciones y equipamiento instalados para la conservación del archivo documental.

VIII. Devolver el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido, salvo el deterioro normal derivado del uso legítimo del mismo.

IX. Efectuar el pago en los términos y plazos convenidos en el contrato.

X. Ejercer los controles necesarios para la cabal ejecución del contrato.

XI. Prestarle toda la colaboración al contratista.

XII. Cumplir con las demás obligaciones que se determinen en el contrato.

CLÁUSULA 10 – CONFIDENCIALIDAD

En caso de que exista información sujeta a reserva legal en el marco de la ejecución del presente contrato, las partes deben mantener la confidencialidad de dicha información y abstenerse de divulgarla a terceros sin la autorización expresa de la

parte que la suministró.
La Entidad Estatal Contratante considera como información confidencial, entre otros, los documentos relacionados con la gestión del archivo documental, el acceso a información reservada o de carácter sensible conforme a la Ley 1712 de 2014 (Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública), la información contable y financiera derivada del contrato y cualquier otra información que, por su naturaleza, deba permanecer reservada.

Cualquier incumplimiento de esta cláusula por parte de alguna de las partes dará lugar a las acciones legales y sanciones previstas en la legislación vigente.

CLÁUSULA 11 – ENTREGA DEL INMUEBLE

El Arrendador hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del presente contrato o, a más tardar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, mediante acta suscrita por ambas partes, en la que se dejará constancia del estado del bien, inventario de instalaciones, condiciones físicas y cualquier observación pertinente.

Al finalizar el contrato, si no se suscribe un nuevo contrato de arrendamiento, el Arrendatario deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido, salvo el desgaste normal derivado del uso adecuado del bien. La entrega se formalizará mediante un acta suscrita por las partes, en la que se detallará el inventario y estado del bien entregado.

CLÁUSULA 12 – SERVICIOS PÚBLICOS

El Arrendador asumirá el pago de los servicios públicos domiciliarios correspondientes al inmueble desde la fecha de entrega del mismo y durante la vigencia del contrato.

CLÁUSULA 13 – REPARACIONES Y MEJORAS

El Arrendador será responsable de realizar las reparaciones necesarias para mantener el inmueble en buen estado de conservación y uso, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1985 del Código Civil Colombiano. Estas reparaciones incluyen, pero no se limitan a:

- Reparaciones estructurales en techos, muros y pisos.
- Reparaciones en redes eléctricas, hidráulicas y sanitarias cuando estas sean consecuencia del desgaste natural o deficiencias previas a la entrega del inmueble.

- Mantenimiento preventivo y correctivo cuando se requiera para garantizar la funcionalidad del inmueble.

El **Arrendatario**, en su calidad de usuario del inmueble, será responsable de las reparaciones locativas derivadas del uso ordinario del bien. Estas incluyen, pero no se limitan a:

- Cambio de bombillos, enchufes y elementos menores de la red eléctrica.
- Reparación de cerraduras o puertas cuando su deterioro sea por uso normal.
- Mantenimiento básico de sanitarios y grifería.

El Arrendatario se compromete a no realizar mejoras o modificaciones estructurales al inmueble sin la autorización escrita del Arrendador. Cualquier mejora que se realice sin esta autorización no generará derecho a reembolso o indemnización.

CLÁUSULA 14 – MULTAS

En caso de incumplimiento de las obligaciones del Arrendador derivadas del presente contrato, el Concejo Municipal de Chocontá, Cundinamarca, podrá adelantar el procedimiento establecido en la ley e imponer las siguientes multas:

Por demora en la entrega del inmueble: Si el Arrendador no entrega el inmueble en la fecha pactada o dentro del plazo establecido en la Cláusula 11, deberá pagar una multa equivalente a un (1) día de canon de arrendamiento por cada día de retraso, sin exceder el 10% del valor total del contrato.

Por incumplimiento de reparaciones necesarias: En caso de que el Arrendador no realice las reparaciones a su cargo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del Arrendatario, se impondrá una multa equivalente a dos (2) días de canon de arrendamiento por cada día de incumplimiento, sin exceder el 10% del valor total del contrato.

Por incumplimiento en la entrega de documentos requeridos: Si el Arrendador no entrega dentro del plazo estipulado la documentación necesaria para la ejecución del contrato, incluyendo garantías o certificaciones requeridas, se impondrá una multa del 5% del valor mensual del contrato por cada semana de retraso, hasta un máximo del 10% del valor total del contrato.

Las multas impuestas podrán ser descontadas directamente de los pagos pendientes al Arrendador o exigidas mediante el procedimiento de cobro coactivo.

CLÁUSULA 15 – CLÁUSULA PENAL

En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales, **EL ARRENDADOR** deberá pagar al Concejo Municipal de Chocontá, Cundinamarca, a título de indemnización, una suma equivalente a un (1) mes de canon de arrendamiento, es decir, UN MILLÓN DE PESOS M/CTE ($1.000.000).

Este valor se establece como estimación anticipada de perjuicios, sin perjuicio del derecho del Concejo Municipal de Chocontá a exigir el pago de los perjuicios

adicionales que se lleguen a causar.

El Concejo Municipal de Chocontá podrá compensar este valor con cualquier saldo pendiente de pago al Arrendador en aplicación de lo dispuesto en el Código Civil Colombiano.

CLÁUSULA 16 – GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO

Como quiera que el presente proceso contractual no supera el 10% de la menor cuantía del presupuesto de la entidad, se prescindirá de la solicitud de póliza de garantía de cumplimiento de conformidad con lo señalado en el inciso tercero del artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.

CLÁUSULA 17 – INDEPENDENCIA DEL ARRENDADOR

El Arrendador es una entidad independiente del Concejo Municipal de Chocontá, Cundinamarca, y en consecuencia, el Arrendador no actúa como representante, agente o mandatario de la Entidad Estatal.

EL ARRENDADOR no tiene la facultad de realizar declaraciones, representaciones o compromisos en nombre del Concejo Municipal de Chocontá. No podrá tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a cargo de la Entidad Estatal. No se generará vínculo laboral o subordinación entre las partes por la ejecución del presente contrato.

CLÁUSULA 18 – CESIÓN

El Arrendador no podrá ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente contrato sin la autorización previa y por escrito del Concejo Municipal de Chocontá, Cundinamarca.

En caso de que el Arrendador sea objeto de fusión, escisión o cambio de control, el Concejo Municipal de Chocontá tendrá derecho a conocer las condiciones de dicha operación. Por lo tanto, el Arrendador se obliga a informar oportunamente sobre dicha situación y a solicitar el consentimiento previo y expreso del Arrendatario.

Si la operación de fusión, escisión o cambio de control pone en riesgo el cumplimiento del contrato, el Concejo Municipal de Chocontá podrá exigir al Arrendador, sus socios o accionistas una garantía. En caso de que el Arrendador, sus socios o accionistas no entreguen esta garantía adicional, el Arrendatario podrá:

- Oponerse ante la autoridad correspondiente a la operación de fusión o escisión empresarial o cambio de control.
- Ejecutar las garantías constituidas para proteger el cumplimiento del contrato.
- Declarar el incumplimiento contractual y proceder conforme a la normatividad aplicable.

CLÁUSULA 19 – INDEMNIDAD

El Arrendador se obliga a indemnizar al Concejo Municipal de Chocontá, Cundinamarca, en caso de violación o incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato. Además, el Arrendador mantendrá indemne y libre de cualquier responsabilidad al Concejo Municipal de Chocontá frente a cualquier daño o perjuicio derivado de reclamaciones de terceros que tengan como causa actuaciones del Arrendador durante la ejecución del contrato.

Obligaciones laborales y de seguridad social: El Arrendador será el único responsable por el pago de obligaciones laborales, parafiscales, de seguridad social y demás prestaciones de su personal, subordinados o terceros vinculados para el cumplimiento del contrato.

Reclamaciones de terceros: Cualquier demanda, queja o reclamo de terceros originado en la ejecución del contrato será de exclusiva responsabilidad del Arrendador, quien deberá asumir los costos legales, administrativos o económicos que se deriven.

Cobertura de perjuicios: La responsabilidad del Arrendador por indemnización al Arrendatario será hasta por el monto total del daño o perjuicio causado, sin perjuicio de las demás acciones legales que pueda ejercer el Concejo Municipal de Chocontá.

CLÁUSULA 20 – 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 ejecución del contrato cuando dicho incumplimiento sea resultado de un evento de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente invocado y comprobado conforme a la legislación y jurisprudencia colombiana.
Para que un evento sea reconocido como caso fortuito o fuerza mayor, se deben cumplir los siguientes criterios:

Imprevisibilidad: El hecho debe ser extraordinario y no haber podido preverse con anterioridad.

Irresistibilidad: La situación debe ser de tal magnitud que impida totalmente el cumplimiento de la obligación.

Extranjería: El evento debe ser ajeno a la voluntad de la parte afectada.

En caso de presentarse una situación de caso fortuito o fuerza mayor, la parte afectada deberá notificar a la otra parte en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles siguientes al hecho, aportando las pruebas necesarias que acrediten la imposibilidad de

cumplimiento.

Si la situación persiste por más de treinta (30) días hábiles, las partes podrán acordar la suspensión temporal del contrato o su terminación anticipada sin que ello implique sanciones o indemnizaciones adicionales.

CLÁUSULA 21 – SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las controversias o diferencias que surjan entre el Arrendador y el Concejo Municipal de Chocontá, Cundinamarca, con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del presente contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con este, 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.
Si la controversia no puede ser resuelta de forma directa, se aplicará el siguiente mecanismo:

- **Conciliación**: Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa, deberá someterse a un procedimiento conciliatorio ante el Centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación o cualquier otro centro de conciliación autorizado, previa solicitud elevada individual o conjuntamente por las partes.

- **Plazo para conciliación:** Si en un 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 el Centro de Conciliación, no se llega a un acuerdo, se procederá a resolver la controversia mediante:

- **Jurisdicción contencioso-administrativa**, conforme a la legislación aplicable.

- **Tribunal de arbitramento**, si las partes así lo acuerdan en el trámite de conciliación, en los términos de la Ley 1563 de 2012.

CLÁUSULA 22 – NOTIFICACIONES

Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente contrato deberán constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas únicamente si son entregadas personalmente, por correo certificado o por correo electrónico a las siguientes direcciones:

PARA EL CONCEJO MUNICIPAL DE CHOCONTÁ:

- **Nombre:** MILTON STEVEN ALDANA HERNANDEZ
- **Cargo:** Presidente del Concejo Municipal de Chocontá
- **Dirección:** Carrera 5 No 5-19
- **Teléfono:** 3112484775
- **Correo electrónico:** Concejo@choconta-cundinamarca.gov.co

PARA EL ARRENDADOR:

- **Nombre:** Muños Hermanos F&N y Compañía S.A.S.
- R/L María Camila Muñoz Acosta
- **Cargo:** Propietario del Inmueble
- **Dirección:** Carrara 5 No 5-73
- **Teléfono:** 311 217 6871
- **Correo electrónico:** molinodelparque@gmail.com

Cualquier cambio en las direcciones de notificación deberá ser informado por escrito con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles.

CLÁUSULA 23 – SUPERVISIÓN

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contractuales del **Arrendador**, estará a cargo de **Milton Steven Aldana Hernández**, quien desempeñará sus funciones conforme a lo establecido en el Artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas aplicables.

Funciones del Supervisor:

- Verificar el cumplimiento de las condiciones contractuales y el correcto uso del inmueble.
- Solicitar informes periódicos sobre el estado del inmueble y las condiciones del arrendamiento.
- Certificar los pagos mensuales del arrendamiento, previo cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- Informar oportunamente cualquier incumplimiento del Arrendador y recomendar las acciones pertinentes.

El Supervisor deberá levantar actas periódicas de seguimiento y, en caso de identificar situaciones que afecten la ejecución del contrato, deberá informar de inmediato al Concejo Municipal para tomar las medidas correctivas necesarias.

CLÁUSULA 24 – ANEXOS DEL CONTRATO

Hacen parte integrante del presente contrato los siguientes documentos, los cuales se consideran fundamentales para su interpretación, ejecución y cumplimiento:

24.1. Los estudios previos realizados por el Concejo Municipal de Chocontá, Cundinamarca, que justifican la necesidad de la contratación y la selección del inmueble.

24.2. La oferta presentada por el **Arrendador**, incluyendo la documentación anexa que respalda la titularidad y condiciones del inmueble objeto del contrato junto con los anexos de soporte e idoneidad.

24.3. El acta de entrega del inmueble, que certifica la recepción del bien en las condiciones establecidas en el contrato.

24.4. Las actas, acuerdos, informes y documentos precontractuales que respaldan la decisión de arrendamiento y garantizan la trazabilidad del proceso de contratación.
24.5. El Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP), que acredita la existencia de recursos para la ejecución del contrato.

24.6. Cualquier otro documento que el **Concejo Municipal de Chocontá** considere necesario para la correcta ejecución del contrato.

24.7. El Arrendador allegara copia del paz y salvo de impuesto predial y uso de suelos del predio en un tiempo no superior a 30 días posterior a la firma del presente contrato, ya que a la fecha esta al día hasta el año 2024.

CLÁUSULA 25 – PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN

El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes y su publicación en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP), de conformidad con la normatividad vigente.

Para su **ejecución**, se requiere:

El registro presupuestal, el cual garantiza la existencia de los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas del contrato.

La acreditación por parte del Arrendador de estar a paz y salvo en materia de aportes al sistema de seguridad social integral, en los términos de la Ley 80 de 1993 y demás normas aplicables.

CLÁUSULA 26 – LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

Las actividades previstas en el presente contrato se desarrollarán en el municipio de Chocontá, Cundinamarca, lugar donde está ubicado el inmueble objeto del contrato y donde el Concejo Municipal ejercerá la supervisión del mismo.

El domicilio contractual será el **municipio de Chocontá, Cundinamarca**, y cualquier controversia, notificación o trámite relacionado con el contrato se surtirá en dicha jurisdicción.

Para constancia, se firma en **Chocontá, Cundinamarca**, el **19 de marzo de 2025**.

Concejo Municipal de Chocontá	Muñoz Hermanos F&N y Compañía S.A.S:
Milton Steven Aldana Hernández	María Camila Muñoz Acosta
C.C.11325385	1.136.889.630