SECRETARÍA ADMINISTRATIVA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
No. 020 **DE 2025**

Entre los suscritos a saber: el señor **JOHAN SEBASTIAN CAÑON SOSA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Armenia, Q. identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 1.094.931.833 de Armenia Q., obrando en nombre y representación del Departamento del Quindío, en calidad de Secretario Administrativo, según Decreto de Nombramiento Nro. 00225 del 16 de marzo de 2022 y posesionado mediante Acta Nro. 018 del 16 de marzo de 2022, quien se encuentra debidamente autorizado para celebrar el presente contrato conforme con las facultadas otorgadas por el Sr. Gobernador **JUAN MIGUEL GALVIS BEDOYA,** identificado con cédula de ciudadanía Nro. 89.006.347 de Armenia Q., quien actúa en nombre y representación del Departamento del Quindío conforme con el Acta de Posesión Nro. 001 del 01 de enero de 2024 emitida por la Asamblea Departamental del Quindío y acorde con la autorización y competencia contenida en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública que permite a los Gobernadores celebrar contratos tal y como lo dispone el numeral 3, literal b) del artículo 11 de la Ley 80 de 1993, ello en concordancia con lo señalado en el numeral 9 del artículo 300 de la Carta Política, con en el numeral 31 del artículo 19 de la Ley 2200 de 2022, y el artículo 104 de la Ordenanza 022 de 2014, *"por medio del cual se actualiza y adopta el estatuto orgánico del presupuesto del nivel central y sus entidades descentralizadas del Departamento del Quindío",* en el que señala: ***"la afectación para las apropiaciones para gastos estará a cargo del Gobernador en el Departamento****, del presidente de la asamblea departamental, del contralor en el organismo a su cargo, y del representante legal en las entidades descentralizadas como ordenadores. El Gobernador podrá delegar en los secretarios de despacho y jefes de dependencias en el ámbito de las respectivas competencias, de acuerdo con las normas vigentes y las necesidades del servicio"* (Negrilla fuera de texto), así como lo que al respecto ha venido estableciendo el Consejo de Estado, órgano de cierre de la jurisdicción contenciosa administrativa[1], y teniendo en cuenta el Decreto

[1] **Consejo de Estado,** Sala de lo Contencioso Administrativo. **Sección Tercera**. Subsección C. Radicado 55.878 del 8 de agosto **de 2023**, M.P Guillermo Sánchez Luque. " 7. El Consejo de Estado ha señalado que la autorización general para contratar, en el caso de los departamentos, está contenida en la Ley 80 de 1993 (art. 11), en el Estatuto Orgánico del Presupuesto (art. 110) y en la aprobación anual que hacen las asambleas departamentales del presupuesto general de la entidad territorial (art. 300.5). La autorización a que alude el artículo 300-9 de la Constitución solamente puede tener carácter excepcional y para los casos en que la ley lo exija expresamente. **Consejo de Estado**. Sala de lo Contencioso Administrativo. **Sección Tercera**. Subsección B. Radicado 67250. Fallo del 16 de agosto **del 2022**. M.P. Alberto Montaña Plata. "19. A fin de determinar el alcance del artículo 300, numeral 9, superior, corresponde, necesariamente, realizar una interpretación armónica de varias disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico relativas a la autorización de gobernadores para suscribir contratos. En primer lugar, la ya referida autorización general contenida en el Estatuto General de Contratación Pública permite a los gobernadores dirigir licitaciones y celebrar contratos. Además, el artículo 110 del Estatuto Orgánico del Presupuesto dispone

de Delegación Nro. 262 del 11 de enero del 2024, quien en adelante y para efectos del presente acuerdo contractual se denominará **EL DEPARTAMENTO**, de una parte y por la otra **MIGUEL ANDRES TEJADA** identificado con cedula de ciudadanía No. 18.399.810 el cual se encuentra inscrito como Productor permanente de Pequeño Formato, en el Registro Nacional de Productores de Espectáculos Públicos de las Artes Escénicas, bajo el código de registro LEP6313010577, quien para efectos del presente Contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos acordado celebrar el presente contrato previas las siguientes CONSIDERACIONES: **1)** Que el artículo 2 inciso primero de la Constitución Política señala "Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución…"; **2)** Que de conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, "la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y desconcentración de funciones"; **3)** Que el artículo 305 numeral 2 de la Carta Política de Colombia señala como atribuciones del Gobernador "dirigir y coordinar la acción administrativa del Departamento y actuar en su nombre como gestor y promotor del desarrollo integral de su territorio, de conformidad con la Constitución y las leyes"; **4)** Que de conformidad con el Inciso Primero del Artículo Tercero de la Ley 80 de 1993, "los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines."; **5)** Que de conformidad con el articulo 11 numeral 1 y 3 literal b de la Ley 80 de 1993, los Gobernadores tienen competencia para celebrar contratos a nombre del Departamento, y por ende, para ordenar y dirigir todos los trámites necesarios para suscribir contratos de Arrendamiento; **6)** Que para dar cumplimiento a los numerales 7 y 12 (este último modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011) del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, desarrollado por el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se elaboró el correspondiente estudio previo por parte del Doctor JOHAN SEBASTIAN CAÑON SOSA, Secretario Administrativo del Departamento del Quindío, donde se justifica la suscripción del presente contrato, el cual hace parte integral del presente contrato; **7)** Que la Ley 1150 de 2007 señala en su artículo 2 como modalidad de selección en su numeral 4 la contratación directa, dentro de la cual se encuentra entre otras, la causal

que el jefe de cada órgano tiene la capacidad de contratar y comprometer a nombre de la persona jurídica de la cual hace parte, y ordenar el gasto en desarrollo de las apropiaciones incorporadas en la respectiva sección; lo cual es aplicable a las entidades territoriales y, por tanto, a los gobernadores. Por último, el artículo 25, numeral 11, de la Ley 80 de 1993 señala expresamente que "las corporaciones de elección popular y los organismos de control y vigilancia no intervendrán en los procesos de contratación.

descrita en el literal "I", la cual prescribe lo siguiente: I) *"Arrendamiento o adquisición de inmuebles"*; causal que ésta reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015 (…)"; **8)** Que el Centro Cultural Metropolitano de Convenciones tiene entonces como fin: Generar espacios para la realización de eventos como Congresos, conferencias, convenciones, coloquios, seminarios, simposios, debates, foros, asambleas, exposiciones, ferias, conciertos, desfiles, lanzamientos de productos, capacitaciones empresariales u otras manifestaciones de carácter social, cultural, educativo, político, religioso y comercial, entre otros, con proyección nacional e internacional; promoviendo así la competitividad e internacionalización de la ciudad de Armenia y del Departamento del Quindío; **9)** Que **MIGUEL ANDRES TEJADA** identificado con cedula de ciudadanía No. 18.399.810 el cual se encuentra inscrito como Productor permanente de Pequeño Formato, en el Registro Nacional de Productores de Espectáculos Públicos de las Artes Escénicas, bajo el código de registro LEP6313010577, entregó la documentación requerida para celebrar un contrato de arrendamiento sobre el salón barranquero secciones 1 y 2. **10)** Que el dinero percibido en virtud de la presente contratación representa un ingreso importante para el sostenimiento del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones y para el Departamento del Quindío; **11)** Que todo contrato en el que participe una entidad pública tiene la naturaleza de estatal y, por tanto, debe observar los principios de la misma, así como aquellos intrínsecos a la función pública; **12)** Que con la presente contratación del servicio de arrendamiento no se transgrede el normal curso de la función administrativa y menos de la contratación estatal por la naturaleza misma del vínculo y las obligaciones que de él se derivan; **13)** Que los principios de celeridad y economía se respetan en esta clase de acuerdos jurídicos, por cuanto se constituyen en herramientas idóneas en beneficio del interés general**.** Por lo expuesto, el presente contrato se regirá por las siguientes cláusulas**. PRIMERA. OBJETO:** ""ARRENDAMIENTO DEL SALON BARRANQUERO SECCION 1 Y 2, DEL CENTRO CULTURAL METROPOLITANO DE CONVENCIONES DEL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, PARA EL EVENTO DENOMINADO "FIESTA RETRO 80 -90 COMPAÑÍA ILIMITADA" **SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. A. DEL ARRENDADOR**: **1.** con **MIGUEL ANDRES TEJADA** identificado con cedula de ciudadanía No. 18.399.810 el cual se encuentra inscrito como Productor permanente de Pequeño Formato, en el Registro Nacional de Productores de Espectáculos Públicos de las Artes Escénicas, bajo el código de registro LEP6313010577, con el fin de llevar a cabo el evento denominado " **FIESTA RETRO 80 -90 COMPAÑÍA ILIMITADA**" que se realizará el día treinta y uno (31) de mayo de 2025 en el salón barranquero secciones 1 y 2. **2.** Prestar apoyo eléctrico durante la realización del evento, en caso de requerirse. **3.** Hacer entrega material del inmueble al arrendatario en el momento de la iniciación de la ejecución del contrato para la realización del evento descrito en el objeto del contrato. **4.** Efectuar la supervisión del presente contrato, así como realizar las recomendaciones que

estime pertinentes para la correcta ejecución del mismo por intermedio del funcionario designado para ejercer la vigilancia y control.**5.** Las demás que se deriven de la naturaleza jurídica del presente acuerdo de voluntades y previstas en el Título XXVI, Capítulo 2 del Código Civil. **NOTA:** El Departamento del Quindío no responde en ningún caso por las deficiencias de los servicios a que tiene derecho el inmueble y que son atendidos por las empresas públicas correspondientes, en este sentido **EL ARRENDATARIO** deberá realizar la reclamación correspondiente a la empresa prestadora del servicio. **B. DEL ARRENDATARIO: 1.** Cancelar de manera integral el valor pactado en el arrendamiento, de conformidad con los términos establecidos en la forma de pago pactada. **2.** Mantener en óptimas condiciones todo el equipamiento y bienes que hacen parte del Centro Cultural y Metropolitano de Convenciones, garantizando al Departamento que el mismo será devuelto en las mismas condiciones en las que se arrienda para la realización del mencionado evento. **3.** Garantizar que el bien arrendado se utilizará única y exclusivamente para el desarrollo del objeto descrito en el presente contrato.**4.** Devolver en el tiempo convenido la cantidad de bienes de la misma especie, en este caso será el espacio en perfectas condiciones y de igual manera entregar en buen estado los elementos utilizados para la realización del evento. **5.** Cancelar las sumas a que haya lugar por el servicio de operación de equipos del Centro de Convenciones a la persona que usualmente se encarga de ello. Se prohíbe la manipulación de los mismos a otras personas, siempre que ello aplique. **6.** Mantener despejadas las puertas de acceso y salida, salidas de evacuación, extintores y demás zonas diseñadas para la seguridad de los asistentes, por lo tanto, no se podrán ubicar stands, mesas, sillas ni otros elementos, que obstruyan la circulación. **7.** Será responsabilidad del ARRENDATARIO la consecución de los permisos emitidos por las Autoridades Municipales, así como el pago de los impuestos, cuando la realización del evento así lo requiera, asumiendo los costos que estos generan. EL ARRENDATARIO deberá entregar al ARRENDADOR copia de estos documentos. **8.** El arrendatario deberá contar con un plan de contingencia para la prevención y mitigación de riesgos, según la complejidad del evento durante toda la realización de este. **9.** Cancelar los derechos de autor previstos en la ley para la ejecución de espectáculos públicos de las artes escénicas, causantes de dichos pagos, siempre que aplique. **10.** Cumplir con el pago y declaración de la contribución parafiscal, por tratarse de un evento de espectáculo público de las artes escénicas, siempre que aplique. **11.** Las demás que se deriven de la naturaleza jurídica del presente acuerdo de voluntades y previstas en el Título XXVI, Capítulo 3 del Código Civil. **NOTA:** Si EL ARRENDATARIO NO CUMPLE con estas obligaciones, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato y tendrá derecho a conservar a título de perjuicios los pagos anticipados realizados por EL ARRENDATARIO, a menos que este compruebe fuerza mayor o caso fortuito que impidan la expedición de estos documentos por parte de las autoridades competentes. En todo caso, el porcentaje correspondiente al treinta por ciento (30%), a título de arras, no será

objeto de devolución por parte del ARRENDADOR, de conformidad con el decreto tarifario expedido por el Departamento. **PARÁGRAFO 2: RESTRICCIONES**. Se restringe al arrendatario del espacio ubicado al interior del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, realizar lo siguiente: **1.** Introducir mejoras o afectar las instalaciones, sin autorización del Departamento del Quindío. **2.** Fijar tapetes con pegantes en los pisos. **3.** Efectuar cualquier tipo de perforación en los pisos, paredes y/o techos. **4.** Ubicar elementos en las estructuras exteriores e interiores, sin solicitar autorización al Departamento del Quindío. **5.** Ubicar elementos que obstaculicen los sistemas de seguridad. **6.** No ocupar ni comercializar las áreas comunes destinadas a la circulación, evacuación, servicios y al descanso. **7.** Usar sin el consentimiento escrito de la autoridad competente y del Departamento del Quindío, luces producidas por gasolina, plantas diésel, combustible o aceites, ni cualquier otra forma de luz artificial. **8.** Ingresar animales a las áreas del Centro de Convenciones. **9.** El arrendatario se obliga a estipular en los contratos que celebre, cláusulas que excluyan al Centro Cultural Metropolitano de Convenciones del Quindío, de toda responsabilidad por daños y perjuicios que llegaren a sufrir durante la vigencia del contrato, especialmente por destrucción, pérdidas o desmejoras de los equipos y elementos expuestos, sea cual fuere la causa que los ocasione. La omisión de esta Clausula por pate del arrendatario, no hará en ningún momento responsable al Centro Cultural Metropolitano de Convenciones y al Departamento del Quindío. **10.** El arrendatario se abstendrá de aplicar pintura en los pisos o celos rasos, perforar pisos, colgar del techo avisos o fijar en ellos calcomanías, poner mercancías o pegar y pintar avisos en sitios no autorizados por el Departamento del Quindío; podrá colgar pendones de bajo peso, autorizados previamente por el supervisor del contrato. Igualmente se restringe utilizar cilindros de gas, combustibles o sustancias inflamables sin solicitar autorización previa por parte del supervisor del contrato 11. El arrendatario se abstendrá de ocasionar el deterioro de los bienes e instalaciones del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, utilizar pasillos, entradas, pasajes, vestíbulos, elevadores o cualquier tipo de acceso al público para la instalación de objetos o muebles **12.** El arrendatario se abstendrá de modificar las instalaciones eléctricas, hidráulicas, telefónicas, salvo que por ser justificados sea previamente autorizado por el arrendador. **13.** Efectuar cualquier actividad contraria a las buenas costumbres y sanas prácticas comerciales. **14.** Realizar en el espacio arrendado o en cualquier sitio de las instalaciones del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, cualquier tipo de actividad de tipo político, o fijar avisos, vallas, plegables o cualquier tipo de publicidad en cualquier sentido. **TERCERA. VALOR Y FORMA DE PAGO**. De conformidad con el deber de análisis del sector económico establecido en el Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta, además los precios fijados por el Decreto Departamental No. 467 de 24 de agosto de 2021, modificado por el Decreto Departamental No. 555 del 01 de octubre de 2021, se determina que el valor del contrato que se pretende suscribir asciende a la suma de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL**

SETECIENTOS DIECIES PESOS M/CTE ($5.487.716) EXCLUIDO IVA, de conformidad con la cotización efectuada por el Departamento, tarifa que corresponde al arrendamiento de del espacio solicitado por aforo, los cuales deberán ser pagados en su totalidad a más tardar el día hábil anterior a la realización del evento, es decir, el plazo máximo es el día treinta (30) de mayo de 2025, para lo cual deberá allegar constancia del pago. **PARÁGRAFO 1:** Para reservar las instalaciones del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, según corresponda, el interesado deberá cancelar el equivalente al treinta por ciento (30%) (Entiéndase como arras) del valor total de la tarifa a cobrarse por el espacio a rentar; previa confirmación de disponibilidad del espacio por parte del Departamento. Dicho pago deberá realizarse a más tardar dentro de ocho (08) días hábiles siguientes a la confirmación de la misma, de conformidad con el decreto tarifario expedido por el Departamento. Valor que no será objeto de devolución por parte del ARRENDADOR, si se llegará a cancelar el evento por causas atribuibles al ARRENDATARIO. **PARAGRAFO 2.** Por tratarse de un evento catalogado como de las artes escénicas y al tenor de lo establecido en la ley 1493 de 2011, no se generará impuesto al valor agregado IVA. No obstante, lo dicho EL ARRENDATARIO se compromete a que en el caso de que al interior y en el desarrollo del evento denominado "**FIESTA RETRO 80 -90 COMPAÑÍA ILIMITADA**", no se lleven a cabo actividades denominadas de las artes escénicas, cancelará el valor del IVA que no se cobra en virtud de lo expuesto en líneas atrás **CUARTA. EXCEPCIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, ni por hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación, terrorismo, entre otros. Será responsabilidad del arrendatario el trámite de expedición de licencias, permisos que las autoridades competentes exijan para el buen funcionamiento del evento, por lo cual el arrendador se exime de la responsabilidad por este hecho **QUINTA. PLAZO DE EJECUCION:** El plazo de ejecución del contrato será el periodo que comprende el día treinta y uno (31) de mayo de 2025. Previa suscripción del acta de inicio. **SEXTA. VIGILANCIA Y CONTROL:** La supervisión sobre la ejecución del contrato que se suscriba la ejercerá el Director Operativo de Logística del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones o quien haga sus veces o la persona que designe el secretario Administrativo o quien haga sus veces mediante oficio, el cual ejercerá la supervisión técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica en la ejecución del objeto contratado, quien verificará el cumplimiento de las condiciones expuestas en la presente minuta contractual; así mismo se encargará de: **a)** Informar a la Secretaría Administrativa del Departamento del Quindío, oportunamente, el incumplimiento por parte del Arrendatario, de una o varias de sus obligaciones, señalando en forma precisa la o las obligaciones que éste incumpla; **b)** Velar por el total e íntegro cumplimiento de la ejecución del objeto contratado; **c)** Velar por el cumplimiento del contrato y de todas las obligaciones asumidas por el Arrendatario.

PARÁGRAFO: Además de las obligaciones indicadas en la presente cláusula, el supervisor tendrá las obligaciones que les impone el Manual de Contratación adoptado por el Decreto Departamental 653 de 2019 y sus decretos modificatorios. **SEPTIMA. SOLUCIÓN A CONTROVERSIAS:** La solución directa es el mecanismo adoptado para dirimir las diferencias suscitadas entre las partes antes de someterlas a la Jurisdicción Contenciosa Administrativa (artículos 68 y 69 de la Ley 80 de 1993). **OCTAVA. MÙLTAS:** En caso de que el Arrendatario incurra en mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones contractuales originadas en este contrato, el Departamento mediante acto administrativo motivado, podrá imponer multas diarias y sucesivas equivalentes a DOS (2) DÍAS de salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de retardo, valor que se hará exigible haciéndose efectiva la póliza que garantiza el cumplimiento del contrato por parte del Arrendatario. **NOVENA. PENAL PECUNIARIA:** En caso de incumplimiento total de las obligaciones a cargo del Arrendatario, éste indemnizará al Departamento en una cuantía del 10% del valor del contrato, la cual se hará exigible haciéndose efectiva la póliza que garantiza el cumplimiento por parte del Arrendatario. **DECIMA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** Por medio de esta cláusula el Arrendatario afirma bajo juramento que no se halla incurso en ninguna de las inhabilidades, incompatibilidades y prohibiciones previstas en la Constitución Política de Colombia, Ley 80 de 1993 en su artículo 8 modificado por la Ley 1474 de 2011 y demás disposiciones concordantes. **DÉCIMA PRIMERA. CESIÓN:** El Arrendatario no podrá ceder todo o parte de las obligaciones que le impone o los derechos que le confiere el presente contrato sin la autorización previa y escrita del Departamento, así como tampoco podrá subarrendar el bien inmueble objeto del presente contrato **DÉCIMA SEGUNDA. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE:** Por ser un contrato estatal régimen se encuentra previsto en la ley 80 de 1993 Articulo 13, que expresa: “Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley” (…), lo anterior en concordancia con la Ley 1150 de 2007, reglamentadas por el Decreto 1082 de 2015, articulo 1973 del Código civil y subsiguientes. **DÉCIMA TERCERA. GARANTÍAS:** El Arrendatario se obliga a constituir a favor del Departamento del Quindío una garantía que ampare el siguiente riesgo: **1. Cumplimiento:** En cuantía equivalente al diez (10%) por ciento del valor total del contrato y una vigencia del término de ejecución del mismo y cuatro (4) meses más. **2. Responsabilidad Civil Extracontractual:** Por valor de doscientos (200) SMLMV, la cual tendrá vigencia igual al período de ejecución del contrato y un (1) día más **DÉCIMA CUARTA. PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** El presente contrato se entiende perfeccionado una vez se eleve por escrito y con la firma de las partes intervinientes, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 80 de 1993; y para su ejecución se requiere la aprobación de la garantía única. **PARÁGRAFO:** El Arrendatario tendrá un plazo de un (1) día hábil, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato,

para allegar todos los documentos exigidos a la Secretaría Administrativa del Departamento, vencido este término sin que se reúnan los requisitos, se entenderá que el Arrendatario renuncia a la ejecución del contrato. **DÉCIMA QUINTA. DOMICILIO:** Para ejecutar el contrato y resolver las controversias que puedan surgir del mismo se tomará como domicilio contractual la ciudad de Armenia Quindío. Para constancia se expide en Armenia Quindío, el dia DIECISEIS (16) de mayo de 2025.

JOHAN SEBASTIAN CAÑON SOSA
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO
ARRENDADOR

MIGUEL ANDRES TEJADA
ARRENDATARIO

Elaboró: Carolina Diaz González- Abogada Contratista
Revisó: Laura Jimena Muñoz – Abogada contratista