REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS

Naturaleza:	**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**
Número de contrato:	**CA-03- 2025.**

ARRENDADOR:	MUNICIPIO DE GUADUAS N.I.T. 899.999.701-4
Ordenador del Gasto o Representante Legal:	DIEGO ARIEL JIMENEZ Identificado con cédula de ciudadanía No. 79.005.824 de Guaduas
ARRENDATARIO:	**DIANA PATRICIA CORTES POVEDA**
Identificación:	C.C N° No 39.813.888 DE GUADUAS
Modalidad de Contratación:	Directa
Dirección:	**ESPACIO FÍSICO UBICADO EN LA SEDE DENOMINADA CENTRO DE EDUCACION FISICA LUIS FABIO NIETO HERNANDEZ-VILLA OLIMPICA QUE SE ENCUENTRA EN LA DIRECCION CALLE 1 No 2-81 GUADUAS, CUNDINAMARCA**
Matricula inmobiliaria:	No. 162-3895

CONSIDERACIONES PRELIMINARES DEL (A)S PARTES:

1). Que el Municipio de Guaduas tiene dentro de los inventarios de su propiedad una cafetería ubicada DIRECCIÓN CALLE 1 No 2-81 GUADUAS, CUNDINAMARCA, la cual es un bien de uso público administrado por la Alcaldía Municipal. **2)** Que mediante resolución 081 de 31 de marzo o de 2025 se abrió convocatoria pública la ocupación temporal de un (1) bien inmueble cafetería destinado para la actividad comercial referente a la venta y expendiendo de alimentos y bebidas , espacio físico ubicada DIRECCIÓN CALLE 1 No 2-81 GUADUAS, CUNDINAMARCA. **3)** Que el 11/04/2025 fue publicada en la pagina web del municipio de Guaduas Cundinamarca en el link http://www.guaduas-cundinamarca.gov.co/normatividad/resolucion-n-133-de-2025 la convocatoria pública ubicado DIRECCIÓN CALLE 1 No 2-81 GUADUAS, CUNDINAMARCA **4)** Que el 11 de abril de 2025 se realizó el cierre de la convocatoria pública, en el cual se recibió la solicitud del cual se tomaron los siguientes datos. DIANA PATRICIA CORTES POVEDA identificada con cedula de ciudadanía No 39.813.888. **5)** Que mediante acta de cierre de fecha 11/04/2025 a las 4:00pm se declaró cerrado el proceso de convocatoria.**6)** Que 11/04/2025 el comité evaluador realizó la evaluación mediante el cual determino que el oferente DIANA PATRICIA CORTES POVEDA se encontraba habilitado. **6)** Que siendo culminada la convocatoria para el arrendamiento de la cafetería ubicado CALLE 1 No 2-81 GUADUAS, CUNDINAMARCA es viable a proceder al arrendamiento de un bien de uso público como son las instalaciones de la cafetería. **7)** Que la formalización de estos contratos permitirá al Municipio

ejercer un control adecuado sobre el uso de estos espacios, garantizando el cumplimiento de normativas legales, la protección del bien público y la obtención de recursos para su mantenimiento y mejora. **8)** Que la Administración Municipal, en aras de propender por la protección de los bienes del Estado y de la debida explotación de los mismos, establecerá que los habitantes del Municipio que deseen hacer uso de los bienes públicos y obtener un beneficio económico deberán suscribir un contrato de arrendamiento, en el cual se definan claramente las obligaciones y derechos de cada una de las partes. **8.** Que con base en todo lo anterior, las partes firmantes delimitan el presente acuerdo de voluntades dentro de las siguientes cláusulas;	
CLÁUSULAS ESPECÍFICAS O PARTICULARES:	
CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO	**ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO UBICADO EN LA SEDE DENOMINADA CENTRO DE EDUCACION FISICA LUIS FABIO NIETO HERNANDEZ-VILLA OLIMPICA QUE SE ENCUENTRA EN LA DIRECCION CALLE 1 No 2-81 GUADUAS, CUNDINAMARCA**
CLÁUSULA SEGUNDA: - OBLIGACIONES	**OBLIGACIONES ARRENDADOR** 1. Velar por la correcta ejecución del presente contrato. 2. Recibir el bien dado en arrendamiento al cumplimiento del plazo señalado para lo cual se deberá suscribir un acta de recibo. 3. Designar un funcionario para la supervisión del contrato. 4. Garantizar elementos y/o la información necesarios para el cumplimiento del objeto
	OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Recibir y Restituir el bien inmueble objeto de este contrato en el estado en que se encuentre, mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas. 2. Pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento aquí descrito en forma anticipada de conformidad a lo estipulado en el contrato. 3. Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera la zona de la cafetería por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación, en el entendido que el ARRENDATARIO no podrá separar o llevarse los materiales utilizados. 4. Toda adecuación, mejora o reparación deberá estar previamente autorizada por el ARRENDADOR, siendo entendido que en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad de la entidad, en consecuencia el ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al ARRENDATARIO. Si el ARRENDATARIO por alguna circunstancia efectuara mejoras en el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento, sin previa autorización, dichas mejoras quedaran de propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en

	que lo recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva. 5. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto. 6. Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO. 7. Queda totalmente prohibida la venta y consumo de bebidas embriagantes y drogas alucinógenas dentro de la cafetería, así como expender bebidas en envases distintos a vasos de papel parafinado o plástico liviano. 8. EL ARRENDADOR prohíbe expresamente y terminantemente AL ARRENDATARIO dar al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el artículo 34 de la Ley 30 de 1.986 y en consecuencia EL ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y/o afines. 9. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar ni permitir que se guarde en el inmueble sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él o de la comunidad y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad infecto-contagiosa, serán del ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. 10. GOOD WIILL: EL ARRENDATARIO se obliga a que bajo ninguna circunstancia, pretenderá cobrar ni al ARRENDADOR y/o al propietario del inmueble suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posesionado el establecimiento, primas, buen nombre o Good Will o similares. 11. Hacerse cargo de los posibles eventos que afecten los bienes dados en arriendo, en relación con los riesgos usuales para este tipo de bienes (responsabilidad civil frente a terceros, pérdidas parciales o totales, actos vandálicos). 12. Pagar los servicios públicos domiciliarios de luz y agua potable. PARÁGRAFO PRIMERO: Los valores a los que hacen referencia los anteriores parágrafos serán cancelados a EL ARRENDADOR una vez los mismos hayan sido determinados por este, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la comunicación del valor de los mismos por parte de la secretaria de Hacienda y/o el supervisor del contrato.

CLAUSULA TERCERA: REPARACIONES Y MEJORAS	El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil; Dadas las características del contrato, la Entidad Estatal queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador
CLÁUSULA: CUARTA VALOR DEL CANON	El valor del canon mensual del presente contrato es por la suma de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ($150.000,00) M/CTE**
CLÁUSULA QUINTA. FORMA DE PAGO	El ARRENDATARIO pagará al MUNICIPIO pagos mensuales de cada mes la suma de **CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ($150.000,00) M/CTE** el cual deberá realizarse vía consignación a la cuenta 35600824-3 de Banco de Bogotá al nombre del municipio de Guaduas de Cundinamarca. Una vez realizado todos los pagos se procederá a la suscripción del acta de liquidación final firmada por el contratista y el supervisor del contrato.
CLÁUSULA SEXTA. - SUPERVISIÓN Y VIGILANCIA	El Municipio por conducto de **MARCO TULIO TRIANA OSORIO** , titular del cargo de **DIRECTOR ADMINISTRATIVO Y DE TALENTO HUMANO** o quien haga sus veces, realizará la supervisión; esta consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato, para lo cual, deberá realizar la evaluación y verificación del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones dentro del término de ejecución contractual pactado. Para tal efecto, se designa al titular del cargo, de conformidad y en el marco de lo establecido en el Manual de Contratación y Supervisión del Municipio de Guaduas, Cundinamarca, quien además de las obligaciones establecidas en el Manual, tendrá las siguientes atribuciones: **1)** Verificar que el contrato se encuentre legalizado, perfeccionado y listo para su ejecución. **2)** Verificar el cumplimiento de los términos de ejecución del contrato y las fechas de cumplimiento contractual. **3)** Verificar el pleno cumplimiento por parte del contratista del objeto y las obligaciones contenidas en el contrato. **4)** Impartir los cumplidos a satisfacción o cumplimiento de las reciprocidades del contrato.

	5) Informar por escrito a la Oficina de Contratación de todos los actos y hechos constitutivos de incumplimiento por parte del contratista, y en general, dar parte a ella de todas las actuaciones del mismo constitutivas de sanción o multa. **6)** Entregar por escrito sus observaciones, recomendaciones o sugerencias, enmarcadas dentro de los términos del contrato, y siempre que sean pertinentes con relación a la correcta ejecución del mismo. **7)** Solicitar las modificaciones al contrato cuando las condiciones del servicio lo requieran. **8)** Certificar respecto al cumplimiento del contratista, documento que se constituye en requisito previo para el pago que debe realizar el Municipio. **9)** Verificar que se efectúe a Almacén el ingreso de los bienes de ser necesario. **10)** Solicitar la suspensión temporal del contrato, para estos efectos, el supervisor del mismo debe elaborar y suscribir las actas de suspensión y reinicio respectivas; **11)** Verificar que el contratista realice el pago mensual de los aportes al sistema integral de seguridad social, en los montos estipulados en la ley y presente los informes de la manera establecida en la Cláusula Forma de Pago. **12)** Liquidar el contrato acreditando el cumplimiento de los aportes a seguridad social y parafiscales que se encuentra al día en calidad de cotizante y que hayan cumplido con la base máxima de ingreso base de cotización frente al valor contratado, conforme lo dispuesto en los artículos 1 y 3 del Decreto 1273 de 2018, parágrafo 1° del artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y articulo 18 de la Ley 1122 de 2007. **PARÁGRAFO:** La supervisión de las actividades derivadas del presente contrato, genera para el funcionario designado para ello la responsabilidad propia de este tipo de funciones. Por lo tanto, tiene el deber de actuar con la más absoluta diligencia y racionalidad en aras de proteger el patrimonio público.
CLAUSULA SEPTIMA: CESIONES	El Arrendatario no puede ceder parcial o totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente Contrato sin la autorización previa y por escrito de EL MUNICIPIO. Si el Arrendatario es objeto de fusión, escisión o cambio de control, EL MUNICIPIO está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el Arrendatario se obliga a informar oportunamente a EL MUNICIPIO de la misma y solicitar su consentimiento
CLAUSULA OCTAVA: INDEMNIDAD	El Arrendatario se obliga a mantener indemne a la Entidad Estatal de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que sean atribuibles al Arrendador. El Arrendatario mantendrá indemne a la Contratante por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las

	obligaciones laborales que el Arrendador asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente Contrato.
CLÁUSULA NOVENA: COSTOS IMPUTABLES AL VALOR DEL CONTRATO	El Arrendatario se obliga a asumir la totalidad de los costos que demande la preparación, ejecución, personal extra y demás actividades, gastos necesarios para el cumplimiento del presente contrato y su única remuneración será el valor pactado en la cláusula cuarta
CLAUSULA DECIMA: PLAZO Y VIGENCIA DEL CONTRATO	El plazo de ejecución del presente contrato será **HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**, contados a partir de la Suscripción de Acta de Inicio. La vigencia del contrato será la misma del plazo de ejecución y cuatro (4) meses más
CLAUSULA DECIMAPRIMERA: DE LA MORA	La mora por falta de pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordada, facultará al arrendador para hacer cesar el contrato y exigir judicial y extrajudicial, la restitución del bien dado a título de arrendamiento
CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: ENTREGA Y ESTADO	El Municipio recibe el inmueble objeto de este contrato en buen estado conforme a inventario, el cual hace parte de este contrato; En el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos y adicionales. El arrendatario a la terminación del contrato deberá devolver al arrendador el inmueble en el mismo estado, salvo al deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo del bien
CLAUSULA DECIMA TERCERA **PENAL PECUNIARIA**	si el ARRENDATARIO no diere cumplimiento en forma total o parcial al objeto o a las obligaciones emanadas de este contrato, pagará al ARRENDADOR el 20% del valor del mismo como estimación anticipada del perjuicio, sin que lo anterior sea óbice para que se declare la caducidad del contrato, se haga efectiva las multas a que haya lugar. EL ARRENDADOR podrá hacer efectivo el valor de la cláusula penal descontándola de las sumas que adeude al ARRENDATARIO en desarrollo del contrato, y se cobrará por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo lo cual no obsta para que el ARRENDADOR pueda demandar a el ARRENDATARIO por el mayor perjuicio ocasionado por el incumplimiento
CLAUSULA DECIMA CUARTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA	Este contrato se dará por terminado en cualquiera de los siguientes eventos: a) Por mutuo acuerdo de las partes, siempre que con ello no se causen perjuicios a EL MUNICIPIO. b) Por agotamiento del objeto, vencimiento del plazo sin que se haya suscrito una prórroga. c) Por fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible continuar su ejecución. d) Por parte del municipio en el evento en que el arrendatario se constituya en mora. E) por el incumplimiento por parte del arrendatario de alguna de las cláusulas.
CLAUSULA DECIMA QUINTA: CLÁUSULAS EXCEPCIONALES	Se prescindirá de la utilización de las cláusulas o estipulaciones excepcionales conforme a lo establecido en la ley 80 de 1993 que al tenor literal establece en su Artículo 14º.- Parágrafo.- En los contratos que se celebren con personas públicas internacionales, o de cooperación, ayuda o asistencia; en los interadministrativos; en los de empréstito, donación y Arrendamiento y en los contratos que tengan por objeto actividades comerciales o industriales de las entidades estatales que no correspondan a las señaladas en el numeral 2o. de este artículo, o que tengan por objeto el

	desarrollo directo de actividades científicas o tecnológicas, así como en los contratos de seguro tomados por las entidades estatales, se prescindirá de la utilización de las cláusulas o estipulaciones excepcionales.
CLAUSULA DECIMA SEXTA: SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO	por razones de caso fortuito o fuerza mayor, se podrá de común acuerdo entre las partes, suspender temporalmente la ejecución del contrato, mediante un acta en donde conste tal evento, sin que para los efectos del plazo extintivo se compute el tiempo de suspensión.
CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: LIQUIDACIÓN DE COMÚN ACUERDO	El presente contrato se liquidará de común acuerdo entre las partes al vencimiento del plazo de ejecución, o a más tardar dentro de los cuatro (4) meses siguientes a tal hecho o a la fecha de ejecutoria del acto administrativo que ordene su terminación.
CLAUSULA DECIMA OCTAVA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES	El ARRENDATARIO afirma bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del presente contrato, que no se halla incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad de las previstas en el artículo 8° de la Ley 80 de 1993, y con sus modificaciones y adiciones principalmente las contempladas en el artículo 4° de la Ley 1474 de 2011 y que si llegare a sobrevenir alguna actuará conforme lo prevé el artículo 9° ibídem. El ARRENDATARIO expresa igualmente, bajo gravedad de juramento la cual se entiende prestada con la sola firma del documento, que no se haya inhabilitada, ni concurren sobre las causales de incompatibilidad, conflicto de intereses ni prohibiciones, contenidas en la Ley 136 de 1994, 617 de 2000, Ley 1148 de 2007 y 1296, así como cualquiera contenida en cualquier otro dispositivo jurídico vigente". PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 122 de la Constitución Política, cuando se compruebe que el ARRENDADOR ha incurrido en violación al régimen de inhabilidades e incompatibilidades, en sanción disciplinaria o que recae contra él sentencia judicial, renunciará a la ejecución de este contrato, por lo cual se terminará automáticamente en este evento, asumiendo la responsabilidad de reintegrar los valores que haya recibido del MUNICIPIO, sin derecho a reclamar indemnización ni reconocimiento alguno por ejecuciones parciales del contrato, dando así cumplimiento al principio de responsabilidad consagrado en el artículo 26 numeral 7° de la Ley 80 de 1993.
CLAUSULA DECIMA NOVENA: LEGALIZACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO	El presente contrato se perfecciona con el acuerdo de voluntades de las partes y la suscripción del mismo y requiere para su ejecución: **1)** .Suscripción del acta del inicio
CLAUSULA VIGESIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	Las diferencias y conflictos que surjan en desarrollo del objeto contractual se solucionarán a través de los mecanismos de conciliación y transacción preferiblemente
CLÁUSULA VIGÉSIMAPRIMERA: NORMATIVIDAD APLICABLE	Para el presente contrato serán aplicables en especial las siguientes normas: El literal i numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y Subsección IV – Contratación Directa, artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, así como las normas civiles y comerciales que regulen los contratos de Arrendamiento

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: MULTAS	EL MUNICIPIO pacta con el ARRENDATARIO la imposición de multas, en caso que EL ARRENDATARIO incurra en mora o incumplimiento parcial respecto al cumplimiento de alguna o todas las obligaciones adquiridas en este contrato; por lo que EL MUNICIPIO, cobrará expidiendo previamente acto motivado que deberá contener las razones del incumplimiento, el valor estipulado como multa y fecha cierta de pago: el valor de la multa será el equivalente a un (1) día de pago por concepto del servicio prestado, por cada día calendario de mora o incumplimiento parcial, pudiendo EL ARRENDATARIO hacer efectiva, en la proporción pertinente la garantía de cumplimiento o descontando el valor de la multa del valor a pagar que se llegare a causar por la ejecución del contrato. PARÁGRAFO: Del acto que se eleve con ocasión de lo estipulado en la presente cláusula, se correrá traslado por cinco (5) días AL ARRENDATARIO para que esta se pronuncie afirmando, negando o guardando silencio al respecto, casos estos en los cuales dependiendo del resultado cobrarán mérito ejecutivo si se ajustan a lo establecido por el estatuto procedimental civil.
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO:	Hacen parte integral del presente contrato, y como tal obligan jurídicamente a las partes, los siguientes documentos: **a)** El estudio de oportunidad y conveniencia; **b)** Convocatoria publica **c)** Los presentados por el ARRENDATARIO en su propuesta; Los demás que se produzcan durante el desarrollo del mismo
CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: PARTICIPACIÓN COMUNITARIA	Para efectos del control y vigilancia de la gestión pública contractual, las asociaciones cívicas, comunitarias, profesionales, benéficas o de utilidad común podrán acceder a los documentos que hacen parte del presente contrato, quedando a su disposición para ser consultados.
La autenticación del SECOP II, es decir las aprobaciones realizadas con los usuarios asignados constituyen una firma electrónica en los términos del artículo 7 de la ley 527 de 1999 y las normas que la reglamentan.	

Elaboró: Juliette Alejandra Romero Nieto – Jefe De Oficina De Gestión Contractual
Reviso: Erika Yohana Torres Torres - Apoyo profesional
Reviso: Fabián Alonso Rodríguez S.AS - Asesor Jurídico "FARE" SAS
Aprobó. Diego Ariel Jiménez – Alcalde Municipal