CLAUSULADO COMPLEMENTARIO DEL CONTRATO ELECTRÓNICO DE ARRENDAMIENTO CA-005-2026

Que el presente clausulado es complementario al contrato electrónico celebrado en SECOP II, el cual también se regirá adicionalmente por las siguientes clausulas y en lo no previsto en ellas, por la ley:

CLÁUSULA PRIMERA. OTORGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO, LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 8 # 11-33, DE PROPIEDAD DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, EL CUAL SE DESTINARÁ PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ALMACEN BIG JOHN VENTA DE PRENDAS DE VESTIR A CARGO DE LA EMPRESA INV ERSIONES MERIZALDE.

CLÁUSULA SEGUNDA. DESTINACION: EL ARRENDATARIO se obliga a destinar el espacio que por este contrato recibe para actividades de venta de prendas de vestir a cargo de la empresa inversiones merizalde. En caso de darle una destinación diferente será justa causa para dar por terminado el contrato por parte del **ARRENDADOR**, por otra parte, el **ARRENDATARIO** deberá entregar el bien en el estado y condiciones en que le fue inicialmente entregado.

CLAUSULA TERCERA. ESPECIFICACIONES TECNICAS

CARACTERÍSTICAS	DESCRIPCIÓN
Áreas	Local comercial, ubicado en la carrera 8 # 11-33.
Características Arquitectónicas y Constructivas	-Se encuentra en buen estado, permitiendo su uso para las actividades que requiere desarrollar ALMACEN BIG JOHN VENTA DE PRENDAS DE VESTIR A CARGO DE LA EMPRESA INVERSIONES MERIZALDE - Se encuentra con suficiente ventilación y condiciones que permitan garantizar la aplicación de protocolos de bioseguridad. -El área a arrendar cumple con condiciones de distribución de espacios que permita la adecuada prestación de los servicios que presta VENTA DE PRENDAS DE VESTIR en el municipio. -El área a arrendar no presenta goteras o humedades que puedan afectar la salud del personal del Arrendatario.
Localización	El área a arrendar se encuentra en la CARRERA 8 # 11-33 en una zona independiente y de fácil acceso a la comunidad, igualmente se ubica en autonomía de las oficinas de la entidad, lo cual no entorpece o pone en riesgo la prestación de los servicios públicos de la entidad estatal.
Normatividad	La localización del inmueble cumple con la norma vigente del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chinchiná, según acuerdo municipal N° 33 de 1999.

CLAUSULA CUARTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES: las obligaciones que deben cumplir a cabalidad las partes corresponden a las siguientes:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

1) Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble arrendado para el funcionamiento para el ARRENDATARIO
2) Realizar oportunamente los arreglos locativos que se requieran en el inmueble cuando por razones los usos y deterioro natural se presentan daños en el mismo.
3) Elaborar la factura correspondiente a ALMACEN BIG JOHN VENTA DE PRENDAS DE VESTIR A CARGO DE LA EMPRESA INVERSIONES MERIZALDE por concepto del arrendamiento y enviarla mensual.
4) LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ no responderá por daños ocasionados por incendios, terremotos, explosiones, humedades, ni por animales que deterioren los espacios, ni de más contingencias que se pueden presentar.
5) Suministrar al ARRENDATARIO copia del presente contrato.
6) Estar atento a cualquier observación realizada por el arrendatario en el marco del desarrollo del presente contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Serán de cargo de ALMACEN BIG JOHN VENTA DE PRENDAS DE VESTIR A CARGO DE LA EMPRESA INVERSIONES MERIZALDE en calidad de Arrendatario, además de las consagradas en la Ley conforme la naturaleza del presente Contrato, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Recibir el espacio objeto del presente contrato.
2. Pagar a la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, el valor estipulado en el contrato a celebrar.
3. Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa de la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ.
4. Restituir el inmueble en las buenas condiciones en las que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legitimo del mismo, sobre lo cual se dejará constancia en el acta. Así mismo, estará al día por concepto de servicios públicos domiciliarios.
5. Realizar el pago mensual de los servicios públicos domiciliarios por su cuenta, toda vez que el servicio de energía eléctrica se encuentre debidamente independizado.
6. En caso de incumplimiento contractual el arrendatario cancelará indemnización equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento al arrendador.
7. No existirá ningún vínculo ni contractual ni laboral entre la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHICHINÁ con las personas que el arrendatario llegará a emplear.
8. Fumigar y desinfectar el espacio arrendado con la periodicidad establecida en las normas sanitarias y exhibir el correspondiente certificado.
9. Cumplir con las normas de bioseguridad y ambientales, vigentes. Así mismo deberá contar como mínimo con un extintor de incendios.
10. Implementar los mecanismos para dar cumplimiento a las normas que prohíben fumar en recintos cerrados.
11. Acatar las recomendaciones de la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, respecto de cualquier modificación que pretenda efectuar el arrendatario.
12. Acatar los requerimientos que haga el supervisor de la entidad, en lo relativo a las estipulaciones contractuales.
13. Las demás que sean propias del contrato de arrendamiento según la normatividad en materia de arrendamiento vigente.

CLAUSULA QUINTA. VALOR para los efectos legales el valor del presente contrato asciende a la suma **CUARENTA Y UN MILLONES TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS**

M/CTE ($41.003.338). que incluye los gravámenes tributarios a que haya lugar, al ajuste según el índice de precios al consumidor -IPC- certificado por el DANE para cada vigencia y los demás costos relacionados con la ejecución del contrato.

PARAGRAFO. SI BIEN ES CIERTO QUE EL VALOR DEL CONTRATO ELECTRÓNICO FIGURA EN CERO ESTO SE DEBE A QUE EL MUNICIPIO NO ESTÁ REALIZANDO NINGUNA COMPRA O ADQUISICIÓN, EL MISMO SI TIENE UN VALOR, PERO ESTE DEBE SER SUFRAGADO POR EL ARRENDATARIO COMO CANON DE ARRENDAMIENTO TAL Y COMO SE INDICA EN LA CLÁUSULA QUINTA DEL PRESENTE CLAUSULADO COMPLEMENTARIO Y DEBE CANCELARCE EN LA FORMA COMO SE ESTABLECE EN LA FORMA DE PAGO.

CLAUSULA SEXTA. FORMA DE PAGO: El Arrendatario pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma, doce pagos por la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECISEISMIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($3.416.949)**.

PARÁGRAFO PRIMERO: El pago deberá efectuarse por medio de factura expedida por la Oficina de Impuestos y Recaudo del Municipio de Chinchiná mensualmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El retraso en el pago dará lugar al cobro de intereses moratorios a la más alta tasa de interés comercial legal por cada día de retardo.

CLÁUSULA SÉPTIMA. ENTREGA: La fecha de entrega del espacio arrendado por parte del **ARRENDADOR** al **ARRENDATARIO** para su correspondiente adecuación e instalación, es la misma fecha de suscripción del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA. DURACIÓN: La duración del presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2026.

PARÁGRAFO PRIMERO. El ARRENDADOR se reserva el derecho de terminar unilateralmente este contrato, conforme a las normas y ritualidades que rigen los Contratos Estatales y demás disposiciones normativas que le sean concordantes.

CLÁUSULA NOVENA. **ADECUACIÓN E INSTALACIÓN DEL ESPACIO ARRENDADO**: Corresponde al ARRENDATARIO efectuar la adecuación del espacio arrendado a sus propias necesidades y por su cuenta y riesgo. Tales labores tendrán que cumplirse en forma técnica y segura, sin afectar el edificio, ni las instalaciones de los ductos, ni la estructura del espacio y deberán realizarse con sujeción a las reglas que establezca el ARRENDADOR y considere pertinentes, quien no reconoce en ningún momento pago alguno por las mismas.

PARÁGRAFO PRIMERO. El ARRENDATARIO será plenamente responsable frente al ARRENDADOR por todos los daños y perjuicios que la realización de adecuaciones pueda causar al espacio arrendado, a las personas, a los bienes y servicios ubicados en el edificio que puedan resultar afectados y el edificio en general.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir con las normas y/o procedimientos que, sobre el tema de seguridad industrial, salud ocupacional, plan de emergencias, manejo de basuras, que establezca el ARRENDADOR en sus manuales y procedimientos específicos, lo cual hace parte integral del presente contrato de arrendamiento, así como manuales de bioseguridad requeridos según el caso.

PARÁGRAFO TERCERO: En ningún caso tendrá derecho el ARRENDATARIO a reclamar mejoras, a las cuales renuncia expresamente; ni efectuar retención sobre el inmueble, o solicitar indemnización alguna por razón de mejoras locativas a las cuales están obligados por ley.

CLÁUSULA DÉCIMA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Además de las causales establecidas en la ley, este contrato terminará por el vencimiento del término estipulado y antes del vencimiento por las siguientes causales:

1. La cesión o subarriendo sin previo y total consentimiento por parte del EL ARRENDATARIO, según el caso.
2. Por violación por parte del ARRENDATARIO de las obligaciones establecidas en este contrato;
3. Cuando el ARRENDADOR necesitare el espacio para prestar servicios o realizar actividades inherentes a su objeto social;
4. Cuando el ARRENDADOR requiera el espacio para realizar construcción necesaria.
5. Cuando el ARRENDADOR deba de entregar el espacio en cumplimiento de unas obligaciones contraídas;
6. Por acuerdo mutuo entre las partes.
7. Por agotamiento del objeto o vencimiento del plazo.
8. Por fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible continuar su ejecución.

PARÁGRAFO PRIMERO: La configuración de las causales de terminación del contrato por parte del **ARRENDATARIO** le dará derecho al **ARRENDADOR** para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del espacio, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR queda exonerado de toda responsabilidad por:

1. Los daños y perjuicios que el **ARRENDATARIO**, sus dependientes, empleados o visitantes puedan ocasionar;
2. Hurtos;
3. Siniestros causados por incendios o terrorismo;
4. Por la deficiente e incorrecta prestación de los servicios públicos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento total a cargo del arrendatario, este pagará al **MUNICIPIO** una suma equivalente al veinte por veinte (20%) del valor del contrato a título de tasación anticipada de perjuicios, sin menoscabo de hacer exigibles los otros perjuicios que se llegasen a probar. Así mismo, se podrá hacer efectiva de manera proporcional al incumplimiento parcial del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La cuantía de la pena pecuniaria se hará efectiva mediante deducción de las sumas que por cualquier concepto se adeuden al **ARRENDATARIO**, llegándose en última instancia al cobro por la vía jurisdiccional por el saldo no cubierto,

Sin menoscabo del cobro del canon de arrendamiento y de los perjuicios que pudieren ocasionarle al **ARRENDADOR** como consecuencia del incumplimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con el pago de la Pena Pecuniaria no se entiende extinguida la obligación principal. **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a la constitución en mora para el pago de la pena pecuniaria (art. 1594 del C.C.C y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. CESIÓN: EL ARRENDATARIO no podrá ceder este contrato o subarrendar el inmueble sino con autorización previa, expresa y escrita del **ARRENDADOR.**

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. SEGURIDAD Y SALUBRIDAD: No se permitirá guardar en el espacio arrendado materiales y objetos perjudiciales a la seguridad, salubridad y conservación del mismo. Los gastos de desinfección o cualquier otra medida tendiente a restablecer la salubridad y seguridad del espacio serán por cuenta del **ARRENDATARIO**, según las prescripciones de las autoridades competentes, sin perjuicio de la indemnización a que haya lugar en cada caso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. DERECHO DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA: EL ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que **EL ARRENDADOR** o sus representantes tenga a bien realizar para constatar el estado de conservación del inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. RESTITUCIÓN: A la terminación del contrato por cualquier causa **EL ARRENDATARIO** deberá restituir el espacio al **ARRENDADOR**, lo cual se hará mediante el levantamiento de un acta en la que se dejará constancia del estado en que se hace la restitución. **EL ARRENDATARIO** restituirá el inmueble con todos los servicios públicos y conexiones que le fueron entregados y totalmente a paz y salvo por todo concepto con **EL ARRENDADOR** y las empresas prestadoras de los servicios públicos a su cargo, si fuere el caso. En ningún caso el **ARRENDADOR** será responsable por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por **EL ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO: Así mismo, **EL ARRENDATARIO** se obliga a cancelar las deudas por facturación expedida con posterioridad a la terminación del contrato, pero causada en vigencia de este.

QUINTA CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDATARIO queda obligado a asegurar todos los muebles, enseres y mercancías que permanezcan dentro del espacio arrendado, haciendo uso de los medios que considere pertinentes, en razón de que **EL ARRENDADOR** por el solo hecho del arrendamiento, no asume responsabilidad alguna con **EL ARRENDATARIO**. De la misma manera no será responsable el **ARRENDADOR** por los deterioros que sufran las mercancías depositadas y el mobiliario y demás bienes que se encuentren en el local, por causas no imputables directamente a su voluntad.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO: Expresamente declaran las partes contratantes que el presente contrato presta mérito ejecutivo para el cobro de:

1. Los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el **ARRENDATARIO,**
2. Las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del **ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este contrato.
3. Las sumas causadas y no pagadas por el **ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del inmueble o cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el **ARRENDATARIO**, para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del **ARRENDATARIO** hecha por el **ARRENDADOR**, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el **ARRENDATARIO** con la presentación de los respectivos recibos de pago.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO: En el presente contrato no se requerirá la constitución de garantía.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. INDEPENDENCIA DE LA ARRENDATARIA La Arrendataria es una persona independiente del **MUNICIPIO**, y, en consecuencia, no es su representante, agente o mandatario. La Arrendadora no tiene la facultad de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre del **MUNICIPIO**, ni de tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre La Arrendataria y el MUNICIPIO con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con

el presente Contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencia. Las controversias que no puedan ser resueltas de forma directa entre las partes, se resolverán mediante: Conciliación ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio del municipio de Chinchiná y si las Partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir ante Tribunal de Arbitramento que se ubique en la jurisdicción del Departamento de Caldas.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: SUPERVISIÓN: EL ARRENDADOR a través de la jefatura de presupuesto del Municipio de Chinchiná o quien haga sus veces, ejercerá un estricto control del cumplimiento del presente contrato a partir de un sistema de supervisión administrativa.
PARÁGRAFO: El Supervisor podrá impartir instrucciones al **ARRENDATARIO** sobre asuntos de su responsabilidad, relacionados con la destinación de los locales comerciales, y demás obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, quedando los arrendatarios obligados a cumplirlas. De la misma forma sucederá en la etapa de adecuación e instalación de los locales comerciales.

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA. CONFIDENCIALIDAD: En caso de que exista información sujeta a alguna reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial.

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA. SERVICIOS PÚBLICOS: El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al bien que se entrega a título de arrendamiento, desde el momento de entrega del inmueble será de cargo de la Arrendataria. Asimismo, la arrendataria se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables a la Arrendadora.

CLÁUSULAS VIGESIMA QUINTA. EXCEPCIONALES: En este contrato se entienden pactadas las cláusulas excepcionales previstas en los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993, y demás normas que regulen la materia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales inherentes al presente contrato de Prestación de Servicios, las partes fijan como domicilio el Municipio de Chinchiná (Caldas).

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA. RESPONSABILIDAD: EL ARRENDATARIO responderá civil y penalmente tanto por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, como por los hechos u omisiones que le fueren imputables y que causen daño o perjuicio al ARRENDADOR, todo de conformidad con lo dispuesto por los artículos 52, 53 (modificado por el artículo 82 de la Ley 1474 de 2011) y 56 de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA - INDEMNIDAD: EL ARRENDATARIO se obliga a indemnizar al **ARRENDADOR** con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente contrato. El **ARRENDADOR** se obliga a mantener indemne al ARRENDATARIO de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El Presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requiere la el procedimiento de Inicio de ejecución a través de la plataforma transaccional SECOP II.

Dado en el mes de enero del año 2026.