TIPO CONTRATO:	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
No. CONTRATO:	CTA-SD-001-2026
OBJETO:	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 24 ENTRE CALLES 54 Y 55 NUMERO 54-85 EN LA CIUDAD DE MANIZALES- CALDAS, CON EL FIN DE DESTINARLOAL FUNCIONAMIENTO DE LA CASA UNIVERSITARIA, MEJORANDO LA CALIDAD Y PERMANENCIA DE LA EDUCACION SUPERIOR Y TERCIARIA DIRIGIDO A JOVENES Y ADOLESCENTES DE LA ZONA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE FILADELFIA, CALDAS.
CONTRATANTE:	MUNICIPIO DE FILADELFIA CALDAS
IDENTIFICACIÓN:	890.801.144-9
CONTRATISTA:	JOSE GUSTAVO SUAREZ MARIN
IDENTIFICACIÓN:	75.055.106
VALOR:	TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL PESOS M/CTE ($31.605.000)
PLAZO:	Desde la firma del acta de inicio (una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y ejecución según la ley) y su plazo máximo será hasta el 30 de julio de 2026.

Entre los suscritos a saber: **OSCAR EDUARDO ÁLZATE CANO**, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con cédula de ciudadanía número **75.056.255**, quien en calidad de alcalde municipal elegido popularmente, cargo del cual tomó posesión ante la Notaria Única del municipio de Filadelfia mediante acta de posesión 001 del 30 de diciembre de 2023; facultado para efectuar esta clase de contratos a partir de Articulo 315, numeral 3 de la constitución política de Colombia, en concordancia con la ley 80 de 1993 articulo 11 numeral 3, ley 136 de 1994 articulo 91 D-5, Decreto 111 de 1996 artículo 110, quien para efectos del presente contrato se denominará EL MUNICIPIO; y de otra **JOSE GUSTAVO SUAREZ MARIN** identificado con la cédula de ciudadanía **75.055.106**, quien para efectos del presente contrato se denominará EL ARRENDATARIO; Convenimos celebrar el presente contrato de arrendamiento que se regirá por la normatividad vigente de contratación, en especial la Ley 80 de 1993, y sus Decretos y normas reglamentarias entre ellas el Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones: 1) Mediante la Ley 1150 de 2007, se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos, en el artículo 2°, establece las modalidades de selección, señalando en el numeral 4, la Contratación Directa y los casos en los cuales aplica. 2) En el literal I) del citado numeral, se establece como una de estas causales, "el arrendamiento o adquisición de inmuebles" y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015 "Arrendamiento de inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas 1. Verificar las condiciones inmobiliarias del mercado en la ciudad en la que la entidad estatal requiera el inmueble **2.** Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública". **3.** Con el fin de cumplir con esta meta de resultado establecida en el Plan de Desarrollo y teniendo en cuenta que el Municipio de Filadelfia no cuenta con un inmueble de propiedad para la ubicación de su parque automotor, se hace necesaria la consecución en arrendamiento de un inmueble que cumpla las condiciones y cuente con el espacio suficiente. En consecuencia, el presente contrato se regirá por las siguientes Cláusulas: **PRIMERA: OBJETO:** "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 24 ENTRE CALLES 54 Y 55 NUMERO 54-85 EN LA CIUDAD DE MANIZALES- CALDAS, CON EL FIN DE DESTINARLOAL FUNCIONAMIENTO DE LA CASA UNIVERSITARIA, MEJORANDO LA CALIDAD Y PERMANENCIA DE LA EDUCACION SUPERIOR Y TERCIARIA DIRIGIDO A JOVENES Y ADOLESCENTES DE LA

ZONA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE FILADELFIA, CALDAS". **SEGUNDA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES: POR PARTE DEL MUNICIPIO: 1.** Supervisar y controlar el correcto cumplimiento del objeto del presente contrato. **2.** Informar cualquier anomalía en la ejecución del mismo.**3.** Verificar y certificar el cumplimiento de lo estipulado en el contrato. **4.** Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del contrato. **5.** Elaborar los informes requeridos para soportar los pagos que deba efectuar el Municipio. 6. Expedir la certificación acerca del cumplimiento del contrato, previo ingreso e informe de actividades y avance de obra acorde al objeto del contrato, para efectos de soportar y autorizar el pago previsto en el mismo**. 7.** Autorizar los pagos al arrendador**. 8.** Remitir oportunamente la Secretaría de Hacienda, las actuaciones resultantes de la ejecución contractual**. POR PARTE DEL ARRENDATARIO:** 1. Garantizar un inmueble ubicado en la carrera 24 entre calles 54 y 55 número 54-85 en la ciudad de Manizales- caldas, con el fin de mejorar la calidad y permanencia de la educación superior y terciaria dirigido a jóvenes y adolescentes de la zona rural y urbana del municipio de filadelfia, con las siguientes especificaciones: Casa de habitación de una extensión de 540.25 m2 que linda por el frente o sur con la carrera 24 de longitud de 10.340 metros por el oriente con el lote #2 adjudicado a Jorge Mallarino a una longitud de 23.30 metros y con el lote #1 adjudicado a Hernando Mallarino en una longitud de 3.55 metros por el occidente con propiedad de tulio Ángel u. en una longitud de 18.06 metros y por el norte con propiedad de Gustavo Arango u. en una longitud de 14.25 metros. La cual consta de 2 pisos con 9 habitaciones una cocina y 4 baños,

2. Garantizar los servicios públicos domiciliarios tales como energía, acueducto, gas, alcantarillado e internet. **GENERALES: 1.** Cumplir con el uso de la documentación y formatos utilizados por el Municipio, de acuerdo con sus normas de calidad. **2.** Contar con herramientas propias de trabajo para el desarrollo de las Actividades descritas y deberá contar con sus propios elementos de protección personal (EPP) y demás dispositivos para la prevención, protección control de los riesgos laborales atendiendo la normatividad vigente en seguridad y salud en el trabajo. **3.** Presentar los informes de actividades con los debidos soportes que le sean solicitados por la supervisión y los organismos de control, junto con el pago de la seguridad social. **4.** Informar oportunamente a la entidad sobre cualquier inhabilidad sobreviniente, incompatibilidad o conflicto de intereses que llegare a ocurrir durante la ejecución del contrato.**5.** Cumplir a cabalidad con el objeto contractual en coordinación con la Administración Municipal con plena autonomía. **6.** EL ARRENDATARIO no podrá subcontratar ni ceder el contrato sin el consentimiento previo y escrito del Municipio de Filadelfia caldas. **7.** Cumplir oportunamente con los pagos al sistema general de salud y seguridad social, de conformidad en la normatividad vigente.**8.** Obrar con lealtad, responsabilidad, idoneidad y oportunidad en la ejecución del contrato.**9.** Hacer uso adecuado, exclusivo y confidencial de la información suministrada por la entidad para el cumplimiento del objeto contractual. **10.** Guardar la reserva de los documentos que conozca en el desarrollo del objeto del contrato. **11.** Realizar por su cuenta y riesgo todas las diligencias que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual. **12.** Cumplir con los deberes y obligaciones prescritos en el artículo 5° de la ley 80/93.**13.** Tratar con debido respeto y de manera comedida a la comunidad que requiera de los servicios. **14.** Acudir a las dependencias donde opera la Administración del Municipio conforme a lo acordado. **15.** Asumir los riesgos establecidos en la matriz de riesgo del estudio previo. **16.** Suscribir el acta de inicio. **17.** Cumplir con el Manual de Contratación, Supervisión e Interventoría del MUNICIPIO DE FILADELFIA. **18.** EL ARRENDATARIO deberá cumplir con las normas de gestión documental vigentes, y serán responsables de que sus expedientes contractuales se hallen completos con la documentación al día, incluyendo toda la información precontractual, contractual y pos contractual. **19.** Una vez finalizado el contrato EL ARRENDATARIO se encuentra en la obligación de entregar la documentación e información expedida en el cumplimiento de sus labores con el fin de conservar la memoria histórica del cargo desempeñado dentro del municipio. **20.** Se compromete a sí mismo a dejar el archivo de la documentación manejada conforme a las tablas de retención documental establecidas y completas. **TERCERA: VALOR Y FORMA DE PAGO:** El valor estimado del canon mensual es de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL PESOS M/CTE ($ 4.515.000)**, incluidas todas las cargas tributarias que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato. Adicionalmente al valor del inmueble puesto en arrendamiento (cuantía que corresponde a los precios del mercado), se deben tener en cuenta los costos administrativos para la legalización del contrato, las estampillas y demás impuestos que se generen si son del caso. **CUARTA: PLAZO:** Desde la firma del acta de inicio (una vez se cumplan

los requisitos de perfeccionamiento y ejecución según la ley) y su plazo máximo será hasta el 30 de julio de 2026. **QUINTA: CADUCIDAD:** Serán causales para declarar la caducidad del presente contrato el incumplimiento de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las cláusulas aquí estipuladas que afecten de manera grave y directa la ejecución de éste y si de este incumplimiento se derivan consecuencias que hagan imposible el desarrollo del objeto del presente contrato que causen perjuicio al Municipio. **SEXTA: GARANTÍAS:** En virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 el cual estipula "…*En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos*..." teniendo en cuenta el tipo de contrato se puede señalar que el mismo, no ofrece mayores riesgos al Municipio, por lo que no se requiere constituir a favor de la entidad las garantías pertinentes, así mismo tales pólizas, en este caso preciso, no cubrirían a cabalidad los riesgos, toda vez que por el valor del contrato, contra los deducibles que las aseguradoras realizan en estos casos, las pólizas se vuelven inoperantes; por tanto se asegura la prestación del servicio mediante cláusulas contractuales adecuadas que aseguran el cabal cumplimiento del objeto del contrato, con la posibilidad de imposición de multas y pago de cláusulas penales en caso de incumplimiento, así mismo solo se realizarán los pagos previo cumplimiento de las actividades estipuladas en el alcance del objeto autorizadas debidamente por el Supervisor del contrato. **SÉPTIMA: IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:** Las obligaciones que genera el presente contrato serán asumidas por el Municipio con sujeción a las apropiaciones presupuestales y en tal orden, con cargo al rubro presupuestal 2.3.2.02.02.009.009.6.0 SGP PROPOSITO GENERAL LIBRE DESTINACION MUNICIPIOS CATEGORIAS 4,5 Y 6. Se soporta el presente contrato mediante el **Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 97 fechado 20 de enero de 2026 Y BPIN No 202600000006244. OCTAVA: INDEPENDENCIA DEL ARRENDATARIO:** Por tratarse de un contrato de arrendamiento, el presente contrato no genera relación laboral con el municipio ni pago de prestaciones distintas al valor acordado en el contrato, EL ARRENDATARIO gozará de plena autonomía, para la realización del objeto contractual, en los términos del mismo. **NOVENA: TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato será terminado de común acuerdo entre las partes, por fuerza mayor o caso fortuito que impida su realización, o por las causales señaladas en la Ley 80 de 1993, y sus normas modificatorias y reglamentarias, y de manera unilateral por parte de la administración en caso de: 1) Incumplimiento parcial o total de EL ARRENDATARIO de las obligaciones contractuales previamente declarado y notificado por el supervisor del contrato. 2) Porque las exigencias del servicio público lo requieran o la situación de orden público lo imponga. 3) Por las causales de la Ley 418 de 1997 (artículos 92-94). **DÉCIMA: CESIÓN DEL CONTRATO:** EL ARRENDATARIO no podrá ni en todo ni en parte ceder las obligaciones que se le impones a los derechos que le confiere el presente contrato salvo expresa y estricta autorización del Municipio de Filadelfia Caldas. **DÉCIMA PRIMERA: LUGAR DE CUMPLIMIENTO:** El lugar de cumplimiento de las obligaciones contractuales serán en el Municipio de Manizales Caldas. **DÉCIMA SEGUNDA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** EL ARRENDATARIO declara bajo la gravedad de juramento que para la celebración del presente contrato no se haya incursa en las causales de inhabilidad e incompatibilidad establecidas y previstas en la Constitución y la Ley, en especial, en el artículo 8º de la ley 80 de 1993. **DÉCIMA TERCERA: CONCILIACIÓN:** Cuando la controversia no pueda arreglarse de manera directa debe someterse a un procedimiento conciliatorio que se surtirá por los mecanismos alternativos de solución de conflictos ante un Centro de Conciliación, previa solicitud de conciliación elevada individual o conjuntamente por las Partes. Si en el 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, las partes no llegan a un acuerdo para resolver sus diferencias, deben acudir a la jurisdicción contenciosa administrativa. **DÉCIMA CUARTA: MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERAL:** En caso de la presencia de circunstancias que amenacen la continuidad o parálisis del contrato, o la afectación de la prestación del servicio que se pretende satisfacer, que ameriten la modificación o interpretación de las cláusulas del contrato, y en caso que no se logre acuerdo entre las partes, situación que se consignará mediante la correspondiente acta, el Municipio lo modificará o interpretará mediante Resolución motivada, ajustándolo a las necesidades del servicio. En tanto que de la modificación resulte que el valor del contrato se altere en un porcentaje igual o superior al veinte por

ciento (20%), en contra de los intereses de EL ARRENDATARIO éste podrá renunciar a la continuación de su ejecución y se procederá a su liquidación. **DÉCIMA QUINTA: SUPERVISIÓN:** La supervisión del presente contrato será realizada por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de conformidad con la designación de supervisión realizada por el Alcalde Municipal, realizando la supervisión del contrato que se pretende celebrar, mediante el seguimiento y control al cumplimiento de los alcances y objeto contractual por medio de informes y soportes que deberán ser revisados y aprobados para el trámite del pago correspondiente; de conformidad con el Manual de interventoría Interna y los documentos que la modifiquen, complementen o aclaren. **DÉCIMA SEXTA: PROPIEDAD INTELECTUAL:** Si de la ejecución del presente contrato resultan estudios, investigaciones, descubrimientos, invenciones, información, mejoras y/o diseños, éstos pertenecen a la Entidad Estatal contratante de conformidad con lo establecido en el Artículo 20 de la Ley 23 de 1982. Así mismo, EL ARRENDATARIO garantiza que los trabajos y servicios prestados a la Entidad Estatal contratante por el objeto de este contrato no infringen ni vulneran los derechos de propiedad intelectual o industrial o cualesquiera otros derechos legales o contractuales de terceros **DÉCIMA SÉPTIMA: CLAUSULA PENAL:** En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente Contrato, EL ARRENDATARIO debe pagar al Municipio de Filadelfia Caldas a título de indemnización, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato. El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios, no obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos el Municipio de Filadelfia Caldas adeude al Contratista con ocasión de la ejecución del presente Contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil. **DÉCIMA OCTAVA: PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN, VIGENCIA Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** Para el perfeccionamiento del presente contrato se requiere de la firma de quienes intervienen, para su legalización el certificado de disponibilidad y registro presupuestal, que obra a la fecha, para su ejecución se requiere la firma del acta de inicio. El presente contrato rige a partir de la fecha de suscripción.

En constancia de lo anterior, se firma en el Municipio de Filadelfia, enero de 2026.

Clausulado Complementario - Contrato Digital- Plataforma Secop II.

Proyectó:
Natalia Pava García
Abogada Contratista, Municipio de Filadelfia