

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

No. 034 DE 2026

ARRENDADOR	MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA
IDENTIFICACION	NIT. No. 800073475-1
ARRENDATARIO	MARIA TERESA PINILLA MAYORGA
IDENTIFICACION ARRENDADOR	C.C.35.516.541 DE FACATATIVA CUNDINAMARCA
TELEFONO DE CONTACTO	CEL.31435553211
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE (LOCAL, STAND, COCINA, EXPENDIO O ÁREA SEGÚN CORRESPONDA) UBICADAS EN LAS INSTALACIONES DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "PLAZA DE MERCADO" DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE LA VEGA, IDENTIFICADO CON MATRICULA CATASTRAL N 01-00-0025-0005-000.
CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	CINCUENTA Y DOS MIL TRECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$52.374) M/CTE.
DURACIÓN	HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2026

Entre los suscritos a saber **FABIO NELSON BERMUDEZ CORREA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.070.704.370, obrando en su calidad de alcalde del Municipio de La Vega Cundinamarca, con NIT. 800.073.475-1, y como tal representante legal del mismo de conformidad con el artículo 315 numeral 3º de la Constitución Política, según acta de posesión de fecha dieciocho (18) de diciembre de 2023 debidamente facultado de conformidad con el artículo 11º numeral 3º literal b. de la Ley 80 de 1993 y autorizado por el concejo municipal según Acuerdo No. 017 de diciembre de 2024, para celebrar contratos y convenios; quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDADOR** por una parte y por la otra MARIA TERESA PINILLA MAYORGA, identificada con Cedula de ciudadanía No. 35.516.541 de Facatativá Cundinamarca, quien para efectos del presente contrato se denominará **ARRENDATARIO**, hemos acordado celebrar el presente contrato de arrendamiento de bien inmueble contenido en las siguientes cláusulas previas las siguientes consideraciones: **1)** De conformidad con lo dispuesto por la Constitución Política de Colombia en su artículo 2º, que establece: "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 (...)" La administración municipal a través del contrato de arrendamiento de los locales comerciales ubicados en el predio de mayor extensión denominado "PLAZA DE MERCADO MUNICIPAL DE LA VEGA – CUNDINAMARCA", pretende dar cumplimiento a los fines esenciales del Estado Social y Democrático de Derecho garantizando y promoviendo el derecho al trabajo consagrado en el artículo 25, de la referida carta política. Teniendo en cuenta que respecto al artículo 287 Ibidem, se señala que "Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos: 3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones." **2)** Así pues, la Ley 1551 de 2012, "Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", en su artículo 29, el cual Modifica

el artículo 91, literal d, numeral 5º de la Ley 136 de 1994, se establece que son funciones de los alcaldes con relación a la administración: “Ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo al plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables”. **3)** En ese orden de ideas, el contrato de Arrendamiento es definido por el artículo 1973, del Código Civil Colombiano como: “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.” De otro lado, mediante el acuerdo 013 del 27 de diciembre de 2021, POR MEDIO DEL CUAL SE COMPILA LA PARTE SUSTANTIVA DEL ESTATUTO DE RENTAS MUNICIPAL, ACUERDO 019 DE 2017, ACUERDO 017 DE 2018, ACUERDO 003 DE 2019 Y ACUERDO 021 DE 2020 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES y derogó todas las disposiciones que le sean contrarias, especialmente el Acuerdo 019 de 2017, Acuerdo No. 017 de 2018, Acuerdo 003 de 2019 y Acuerdo No. 021 de 2020 y estableció en el artículos 341 el concepto plaza de mercado y en los artículos 342 y subsiguientes establece el hecho generador, el sujeto pasivo, base gravable y las tarifas para el alquiler o arrendamiento de los espacios de la plaza de mercado. **4)** Igualmente, el Estatuto Tributario del Municipio de La Vega Cundinamarca, le permite el recaudo de valores por concepto de canon de arrendamiento en los inmuebles que son de propiedad del Municipio, y que le permiten percibir recursos adicionales, a título de renta. **5)** De otro lado, conforme al artículo 2 de la ley 1150 de 2007, las entidades públicas seleccionaran a los contratistas a través de las modalidades de Licitación Pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos, Contratación Directa y Mínima Cuantía. **6)** A su vez, el literal l del numeral 4 del artículo 20 de la ley 1150 de 2007, establece una de las formas de Contratación Directa son el Arrendamiento o adquisición de Inmuebles, modalidad contractual que está configurada, acorde con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 de la siguiente manera: “Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde se encuentre ubicado el bien 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”. **7)** El municipio de la Vega Cundinamarca cuenta dentro de su jurisdicción con el bien inmueble denominado “PLAZA DE MERCADO DE LA VEGA CUNDINAMARCA” ubicada en la Carrera 1 No. 21-56, identificado con cedula catastral N° 01-00-0025-0005-000 y matrícula inmobiliaria No. 156-106940 de la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de Facatativá, que cuenta con infraestructura para la provisión de servicios y dentro de ella se tiene locales y áreas donde se realizan los procesos de mercadeo y comercialización de productos agropecuarios y de bienes de consumo. **8)** En razón a lo anterior, se tiene que “PLAZA DE MERCADO DE LA VEGA CUNDINAMARCA” es un bien fiscal del municipio de los destinados a la prestación de servicios de apoyo a la gestión para el funcionamiento y organización de la plaza de mercado, en cabeza de la administración municipal. En ese orden de ideas, según lo dispuesto por la Ley 1564 de 2012, “Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”, en el numeral 4º del artículo 375. Declaración de pertenencia. Son imprescriptibles, es decir: “4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público”, pero si, Alienables, ya que, son enajenables y susceptibles de disposición en virtud de actos jurídicos (vender, donar, arrendar, hipotecar etc.) en conformidad con las normas de contratación pública aplicables. **9)** Ahora bien, los bienes públicos están destinados a cumplir fines de utilidad pública, es decir, constituyen los instrumentos materiales para la operación de los servicios estatales. No solo al impedir que los particulares se apropien de los bienes públicos, sino también, la prohibición explícita del artículo 679 del código civil de construir en bienes de uso público. En relación con lo anterior, se asegura y garantiza las necesidades de la comunidad y

también la preservación de las mejores condiciones locativas y de infraestructura del inmueble objeto de arrendamiento, con la permanencia de personas que le den el uso apropiado en las actividades que correspondan, para prevenir y evitar el detrimento del bien. **10)** Por último, resulta relevante acotar que, el bien inmueble de uso público cuenta con infraestructura locativa apta para establecimiento de comercio, con los servicios básicos esenciales de agua, aseo, alcantarillado y energía eléctrica; que permiten efectuar diferentes actividades comerciales lícitas de venta de productos agrícolas, pecuarios, alimentos, entre otros. **11)** Así las cosas, con el fin de satisfacer los fines del estado, el municipio de la vega Cundinamarca requiere realizar el ARRENDAMIENTO DE [LOCAL, STAND, CONCINA, EXPENDIO O ÁREA SEGÚN CORRESPONDA], UBICADO EN LAS INSTALACIONES DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO “PLAZA DE MERCADO” DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA, Carrera 1 No. 21-56, conforme a cedula catastral N° 01-00-0025-0005-000 y matrícula inmobiliaria No. 156-106940 de la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de Facatativá, con las personas que desarrollan actividades comerciales en este lugar, presenten carta de solicitud y propuesta de arrendamiento respecto del bien inmueble descrito. **12)** En consecuencia las partes de común acuerdo deciden celebrar el presente contrato de arrendamiento de bien inmueble el cual se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** ARRENDAMIENTO DE (LOCAL, STAND, CONCINA, EXPENDIO O ÁREA SEGÚN CORRESPONDA) UBICADAS EN LAS INSTALACIONES DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO “PLAZA DE MERCADO” DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE LA VEGA, IDENTIFICADO CON MATRICULA CATASTRAL N.01-00-0025-0005-000. **PARÁGRAFO:** el bien inmueble objeto del presente contrato se encuentra ubicado en el Barrio Centro, Carrera 1# 21-56 y se identifica con la matrícula No. 156-106940 y cedula catastral 01-00-0025-0005-000 y su área y ubicación específica se detalla en los estudios previos. **SEGUNDA: VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** El valor del presente contrato es por la suma de CINCUENTA Y DOS MIL TRECENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$52.374) M/CTE, MENSUALES. Valor que será pagado mensualmente por medio de recibo que será expedido en la secretaria de Hacienda del municipio de la Vega Cundinamarca, durante los primeros cinco días hábiles del mes. **TERCERA: TERMINO DEL CONTRATO:** El término de duración y ejecución del presente contrato es hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2026. **CUARTA - DESTINACIÓN:** El arrendatario se compromete a destinar exclusivamente el bien inmueble objeto de arrendamiento, para la actividad señalada en el contrato, dentro de los parámetros exigidos por las normas de sanidad, permisos, autorizaciones y demás normas que regulen la actividad comercial que se adelante o el servicio que se preste. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar, hacer uso diferente al mencionado en la presente cláusula o ceder en todo o en parte el inmueble, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. **QUINTA - SERVICIOS PÚBLICOS Y PAGO:** El bien inmueble posee servicios de agua, aseo, alcantarillado y energía eléctrica y el pago mensual y oportuno de dichos servicios corresponderá en su totalidad al ARRENDATARIO; el incumplimiento del pago de los servicios públicos autoriza de manera expresa al ARRENDADOR, a dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del ARRENDATARIO y podrá exigir la devolución del Inmueble. **PARAGRAFO 1:** El ARRENDATARIO realizará el pago correspondiente al servicio de energía en la ventanilla de la secretaría de hacienda quien expedirá la constancia de pago correspondiente, este pago se debe hacer mes anticipado los primeros cinco días hábiles y el valor corresponde al determinado por la Secretaría de Productividad Competitividad como se expone en el estudio previo y el anexo correspondiente. **PARAGRAFO 2:** El ARRENDATARIO tiene prohibido instalar servicios adicionales sin autorización escrita del ARRENDADOR. Cualquier pago correspondiente servicio domiciliario adicional autorizado o instalado

por el ARRENDADOR, en consenso con el ARRENDATARIO, será asumido por este último. **SEXTA. - RECIBO Y ESTADO DEL INMUEBLE:** El ARRENDATARIO declara haber recibido el inmueble objeto de este contrato, junto con los servicios antes descritos en buen estado; y se obliga a devolver el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió, excepto por deterioro por el transcurso del tiempo y/o uso legítimo del bien. **SÉPTIMA. - REPARACIONES:** Los daños que se ocasionen al Inmueble por el ARRENDATARIO, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El ARRENDATARIO se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al ARRENDATARIO por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el ARRENDADOR lo exija por escrito, a lo que el ARRENDATARIO accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del ARRENDADOR, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. **OCTAVA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** **a) Del ARRENDADOR:** **1)** El ARRENDADOR hará entrega material del inmueble objeto de este contrato al ARRENDATARIO mediante acta, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y pondrá a disposición del ARRENDATARIO todos los servicios, instalaciones que conforman el inmueble y uso conexos convenidos en el presente contrato mediante inventario y acta de entrega firmado por las partes. **2)** Se compromete a mantener el inmueble en buen estado de servicio para el cumplimiento del objeto del contrato. **3)** Hacer las reparaciones necesarias al bien objeto de arrendamiento, así como las locativas cuando estas provengan de fuerza mayor o caso fortuito, o el deterioro por mala calidad del inmueble arrendado. **b) DEL ARRENDATARIO:** **1)** Mantener medidas estrictas de bioseguridad e higiene, uso de tapabocas, e implementación del lavado de manos, realizando una desinfección antes y después de la apertura del local comercial. **2)** Pagar al ARRENDADOR dentro del término convenido el valor mensual del canon de arrendamiento. **3)** Utilizar el bien inmueble exclusivamente para los fines establecidos en su razón social, y conforme al objeto del presente contrato. **4)** Velar por la conservación y buen uso del inmueble y de las cosas recibidas en arrendamiento. **5)** Restituir el inmueble a la terminación del contrato, con los servicios públicos y demás cargos pagos a paz y salvo. **6)** No podrá realizar mejoras al inmueble sin autorización previa del arrendador y si las hiciera sin su consentimiento serán de propiedad del arrendador. **7)** Cancelar los servicios públicos (acueducto, energía eléctrica) del inmueble objeto del presente contrato. **8)** De conformidad con los art. 157 de la Ley 100 de 1993 y art. 244, de la Ley 1955 de 2019, por tratarse de un contrato de arrendatario, no le asiste la obligación a la entidad como arrendador de verificar el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral. **9)** Las demás establecidas en la ley y aquellas que se deriven de la naturaleza del contrato y/o que sean asignadas por el supervisor del contrato. **10)** El arrendatario se obliga a utilizar la zona común, única y exclusivamente en el área correspondiente al frente del local rentado. El arrendatario que incumpla esta obligación contractual, será sujeto de las sanciones establecidas en el Reglamento Interno de la Plaza de Mercado. **11)** Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **12)** Se obliga a pagar las sanciones, multas y semejantes que las empresas de servicios públicos o cualquier autoridad imponga por la infracción a la Ley, el reglamento interno de la Plaza de Mercado, o por falta de pago causadas por hechos imputables al arrendatario. **13)** Dar cumplimiento con los requerimientos exigidos para garantizar la sana convivencia establecidos en el Código Nacional de Policía, Ley 1801 de 2016, y con lo reglado por la normatividad atinente a higiene y manipulación de alimentos, junto con las leyes y directrices emanadas por el Gobierno Nacional, la Secretaría de Salud del Departamento de Cundinamarca y las expedidas por la dependencia que haga sus veces en el Municipio. **14)** Que manifiesta bajo la gravedad de juramento que se entiende

prestado con la firma del presente documento, que la destinación de su negocio no corresponde con actividades ilícitas, lavado de activos, narcotráfico, y/o cualquier actividad prohibida o que constituya delito para la ley colombiana. **15.** Restituir el inmueble a la administración de manera inmediata una vez finalice el contrato o se presente el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del mismo.

NOVENA. – TERMINACIÓN DEL CONTRATO: son causales de terminación del contrato las de ley y especialmente: **a) Por parte del ARRENDADOR:** 1) La no cancelación oportuna por parte del arrendatario del canon mensual, o no pago de los servicios públicos que ocasione la pérdida de la conexión de los mismos. 2) El Subarriendo, cesión o cambio de destinación del inmueble por parte del arrendatario. 3) La destrucción, mejoras, ampliaciones e instalaciones al inmueble por parte del arrendatario sin autorización del ARRENDADOR. 4) Los actos del arrendador que afecten o perturben el goce del bien arrendado. 5) Por expiración del plazo estipulado en la cláusula tercera (3) del presente contrato. 6. Actos en contra de la salud pública. 7. Incumplir los requerimientos exigidos para garantizar la sana convivencia establecida en el Código Nacional de Policía, Ley 1801 de 2016. 8. Incumplir con la normatividad atinente a higiene y manipulación de alimentos, junto con las leyes y directrices emanadas por el Gobierno Nacional, la Secretaría de Salud del Departamento de Cundinamarca y las expedidas por la dependencia que haga sus veces en el Municipio. **b) Por parte del ARRENDATARIO:** 1) Por los actos en que el ARRENDADOR afecten el uso y goce del bien arrendado. El presente contrato podrá terminar en cualquier tiempo por común acuerdo entre las partes con los correspondientes preavisos en los términos de ley. **DÉCIMA. - PRORROGA Y PREAVISO:**

El presente contrato no podrá ser prorrogado automáticamente y para su prórroga se requiere de preaviso escrito que se debe dar por el arrendatario ante la Secretaría de Productividad y Competitividad del Municipio, dentro de un término no inferior a treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento del plazo de ejecución del contrato, la prórroga estará sujeta a la aceptación por parte del arrendador. **DÉCIMA PRIMERA. - MULTAS:** En caso de mora o incumplimiento parcial de las obligaciones por parte del ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR podrá imponer a este mediante Resolución motivada multas sucesivas hasta por el valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, según la gravedad del incumplimiento a juicio de EL ARRENDADOR, sin perjuicio de la declaración de caducidad. **PARÁGRAFO:** EL ARRENDATARIO autoriza al ARRENDADOR a deducir la suma resultante de la cláusula penal y de las multas causadas, del valor o saldo del contrato. Una vez constatado por EL ARRENDADOR, que EL ARRENDATARIO ha incurrido o está incurriendo en una o varias de las causales de multa señaladas, pondrá en conocimiento de aquél, el hecho y lo requerirá por escrito, para que dentro del término que se le señale, proceda a poner a disposición del contrato, los elementos necesarios y adelante las actividades que le permitan conjurar la situación que lo puso en condiciones de apremio, con plena aplicación del derecho al debido proceso (Artículo 29 de CN). Para los fines pertinentes, se observarán las disposiciones del artículo 86 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, para la imposición de multas, sanciones y declaratorias de incumplimiento. **DÉCIMA SEGUNDA. -**

CLAUSULA PENAL: En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente Contrato por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo el arrendador podrá cobrar ejecutivamente el valor del mismo ejecutivamente. **DÉCIMA TERCERA: INDEMNIDAD:** El arrendatario manifiesta que mantendrá indemne al Municipio de toda reclamación, perjuicio o indemnización contra terceros derivada del desarrollo del presente contrato o del cumplimiento de las obligaciones contractuales del mismo. **DÉCIMA CUARTA. DOCUMENTOS DEL CONTRATO.** Forman parte del contrato como soporte los siguientes documentos: 1) Solicitud formal del arrendatario dirigido a la Alcaldía Municipal. 2) Todos los documentos que legalmente se

requieran previos para la contratación y los que se produzcan durante el desarrollo. 3) El estudio previo y sus anexos. **DÉCIMA QUINTA – 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 satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana. **DÉCIMA SEXTA- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Las controversias o diferencias que surjan entre el Arrendador y la Entidad Estatal contratante 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. **DÉCIMA SEPTIMA- SUPERVISIÓN:** La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Arrendatario a favor del Municipio estarán a cargo de la Secretaría de Productividad Competitividad. **DÉCIMA OCTAVA – NOTIFICACIONES.** Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato, deben constar por escrito por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación: ALCALDÍA MUNICIPAL DE LA VEGA – CUNDINAMARCA en la Carrera 3 No 19-71 y correo electrónico: alcaldia@lavega-cundinamarca.gov.co Parque Principal en su calidad de arrendador y a la arrendataria MARIA TERESA PINILLA MAYORGA, de manera personal y/o al número de Celular 3143553211, en su calidad de arrendatario y deberán ser Publicadas a través de la plataforma del SECOP II.

FIRMA (CONSTANCIA SECOP II)

Proyectó: Viki Trinidad Camargo/Profesional Universitario
Revisó: Lía Mariory Mora Marín/Jefe Oficina de Contratación
Aprobó: Dr. Leonidas Antonio Guevara Rodríguez/Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos