CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 085 -2026

Entre los suscritos de una parte, **SAMUEL LONDOÑO ORTEGA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 10.346.628 expedida en Miranda (Cauca), obrando en su calidad de Gerente de **LA INDUSTRIA LICORERA DEL CAUCA**, según decreto de nombramiento N° 0609 – 05 – 2025 y Acta de posesión N° 009 del 21 de mayo de 2025; entidad de naturaleza jurídica de Empresa Industrial y Comercial del Estado, del orden departamental, creada por la Ordenanza N° 026 de 1972 de la Asamblea Departamental del Cauca, actuando de conformidad con lo establecido en la ordenanza 078 de 2022 y en ejercicio de las facultades conferida por la Ley 80 de 1993 (art. 11, núm. 3°, lit C), y las normas establecidas en el Estatuto interno de Contratación y supervisión de la Industria Licorera del Cauca , adoptado por el **Acuerdo 002 de 2023,** proferido por la Junta Directiva de la Industria Licorera del Cauca, quien para los efectos del presente contrato se denominará **LA INDUSTRIA** y por la otra el Señor **HUGO HERNAN RIVERA LOPEZ**, mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía 10.535.978 expedida en Popayán, en adelante **EL ARRENDADOR**, quien se compromete a entregar en arrendamiento un LOCAL BODEGA INDUSTRIAL N°1 LOCAL BODEGA INDUSTRIAL N°1 con área de 700 mts **ARRENDADOR Y ARRENDATARIO** anteriormente descritas se ha celebrado un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, previa las siguientes **CONSIDERACIONES: 1.** Que el día 24 de junio del 2026, el Jefe de la División Administrativa, SAMIR EDUARDO OROZCO VALDES ,presentó estudio de conveniencia y oportunidad para alquilar una bodega en el Parque Logístico del Cauca, para el almacenamiento de materia prima, suministros yeventualmente material terminado de la Industria Licorera del Cauca. **2**. Que para el cumplimiento de su Misión y de todas las actividades propias, la Industria Licorera requierecontar con la infraestructura necesaria para realizar un adecuado embalaje y bodegaje dela materia prima y del producto terminado que produce la Industria Licorera del Cauca. **3**. La Industria Licorera del Cauca, una entidad industrial y comercial estatal a nivel departamental, fue establecida mediante la Ordenanza No. 026 de 1972, con personalidad jurídica, autonomía administrativa y financiera. La misión de la Industria Licorera del Cauca es la producción y comercialización de licores de alta calidad para satisfacer a sus clientes y consumidores, generando recursos destinados a la salud, educación, cultura y recreación, contribuyendo así al desarrollo y bienestar de la comunidad con él. Respaldo y compromiso de su equipo humano. Para asegurar el cumplimiento de la producción y comercialización dentro del Departamento del Cauca, la Industria Licorera del Cauca llevó a cabo la producción de un millón de unidades de aguardiente Tetrapack tradicional y sin azúcar. La alta demanda de espacio físico para la conservación y almacenamiento óptimo de estos productos motivó el arrendamiento de espacios adicionales, ya que las bodegas existentes en las instalaciones de la factoría están ocupadas al límite de su capacidad. Debido a la falta de capacidad de almacenamiento de materia prima en la Industria Licorera del Cauca, se considera necesario y urgente continuar con la contratación del arrendamiento de una bodega externa. Esto permitirá abordar las necesidades de almacenamiento de materias primas y, eventualmente, de productos terminados, asegurando así la continuidad efectiva de las operaciones **4.** Por las anteriores razones, al encontrarse sin capacidad de almacenamiento de materia prima la Industria Licorera del Cauca, se hace necesario y urgente el arrendamientode una bodega externa para atender las necesidades de almacenamiento de estos bienesy eventualmente de producto terminado. **5.** En aras de dar cumplimiento a los principios de escogencia transparente y objetiva del contratista a seleccionar para que ejecute el objeto del contrato cuya planeación se soporta en el presente estudio de conveniencia, la Industria Licorera del Cauca, teniendo en cuenta las características del objeto a contratar, La modalidad contractual que adelantará la Industria Licorera del Cauca es **LA CONTRATACIÓN DIRECTA**, de conformidad con lo normado por el ARTICULO 19 literal C arrendamiento y compra de bienes e inmuebles. **6.** Que se encuentra justificada la necesidad derealizar el procedimiento de contratación por cumplirse los requisitos exigidos en el Manual de Contratación de la Industria Licorera del Cauca, con el respectivo visto bueno de laGerencia de la entidad. **7**. En la ciudad de Popayán, se encuentran numerosas ofertas de arrendamiento de bodegas; sin embargo, la mayoría no cumple con las especificaciones mínimas requeridas. En particular, su ubicación y las vías de acceso suelen no ser adecuadas para la maniobrabilidad de los vehículos que transportan los productos. Además, las condiciones de seguridad de estas instalaciones

suelen ser precarias. Asimismo, es evidente que el valor dispuesto por la Industria Licorera del Cauca para el arrendamiento de la bodega externa es otro factor a considerar. En este sentido, la Industria Licorera del Cauca se propone contratar con el propietario de dicha bodega, siempre y cuando cumpla con todas las exigencias necesarias para el almacenamiento de materia prima y, eventualmente, productos terminados. Estas exigencias incluyen aspectos como el área disponible, adecuada ventilación, altura idónea, seguridad del entorno y facilidad de acceso para vehículos, entre otros requisitos. Es importante mencionar que, para esta contratación específica, la Industria ya ha verificado que la persona natural poseedora de la bodega externa cumple con todas las condiciones requeridas. En este sentido nos hace oferta el Parque Logístico del Cauca, en la cual dentro de su cotización se convierte en la mejor opción por precio, características , ubicación y características y condiciones que se requiere por la empresa Industria Licorera del Cauca. Es por ello que se establece que la más favorable es la presentada por el señor **HUGO HERNÁN RIVERA LÓPEZ**, razón por la cual se procede a suscribir el presente contrato, elque se regirá por las siguientes cláusulas: **CLASULA PRIMERA: OBJETO**: Arrendamiento de inmuebles consistentes en una bodega ubicada en el parque logístico del cauca en la ciudad de Popayán, bodega número # 1 con un área aproximada de 700 mts cuadrados para el almacenamiento de producto terminado y eventualmente de materia prima (envase) propiedad la industria licorera del cauca .**. ALCANCE DEL CLASULA SEGUNDA: ESTADO DELINMUEBLE:** Arrendamiento de un inmueble consistente en bodega ubicada en el parque logístico del cauca, bodega. no. 1, contiguo parque industrial de Popayán s.a., barrió hacienda la Elvira vereda rio blanco en la ciudad de Popayán, con un área aproximada de 700 metros cuadrados para el almacenamiento de materia prima y/o producto terminado, la industria licorera del cauca. **CLASULA TERCERA: TERMINO DEL CONTRATO:** El término deduración del presente contrato será hasta el 31 de diciembre del 2026, contados a partir de la suscripción ycumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato. EL ARRENDATARIO secompromete a restituir el inmueble al vencimiento del término pactado y totalmentedesocupado; a menos que haya acuerdo entre las partes a prorrogar el presente contrato, o de lo contrario EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará al arrendador los perjuicios queocasionare por dicho incumplimiento, los cuales podrán hacerse efectivos por la víaejecutiva sin hacerse necesarios los requerimientos privados o judiciales a los cuales renuncia EL ARRENDATARIO en el presente contrato. **CLASULA CUARTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE – SANCION POR RETARDO DE RESTITUCION:** Si vencido el termino o plazo del presente contrato,producidos los preavisos a que se refiere la cláusula tercera del presente contrato, enconcordancia con el parágrafo 1 del artículo 520 del código de comercio, la parte **ARRENDATARIA** no hiciere la devolución de la tenencia del mismo, pagará a título de penaun canon adicional equivalente al valor de cinco (5) días de arrendamiento por cada día dedemora en la entrega, además del canon pactado y sin perjuicio de derecho a exigir larestitución. **CLASULA QUINTA: DESTRATE** En el evento de qué por necesidad **EL ARRENDATARIO** requiera dar por terminado el contrato antes del vencimiento del plazo,lo podrá realizar manera unilateral, pagando el valor correspondiente al mes en cual se déla terminación del mismo. Dicha terminación deberá ser comunicada al contratante en untérmino mínimo de diez días**. CLASULA SÉXTA**: **CANON**: El valor total del contrato de arrendamiento será la suma de OCHENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($82.943.500), IVA incluido. La Industria Licorera del Cauca cancelará al arrendador el valor del contrato mediante pagos mensuales vencidos, así una (1) primera cuota por valor de DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($2.475.700) comprendido del 26 de junio del 2026 al 30 de junio del 2026 IVA incluido y Seis (6) cuotas por valor de TRECE MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL TRECIENTOS PESOS ($ 13.411.300) IVA incluido cada una, esto para un total de OCHENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($82.943.500).IVA incluido, el cual tendrá vigencia durante el plazo pactado. La forma de pago se hará por mensualidades vencidas por parte del contratista y con el recibo a entera satisfacción por parte del supervisor del contrato. Para el pago, el contratista debe presentar la correspondiente factura en la que se indique en forma clara la relación, cantidad, valor unitario y valor total; además el contratista deberá anexar a la factura la certificación escrita, suscrita por el representante legal a revisor fiscal según corresponda, donde indique que se encuentra al día en los aportes al Sistema Integral Seguridad Social (salud, pensiones y riesgos laborales) y aportes parafiscales (caja de compensación

familiar SENA e ICBF), de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el manual de contratación de la entidad y las demás normas concordantes con la materia.**PARÁGRAFO PRIMERO:**Los pagos se deben realizar durante el lapso antes citado, previa presentación de la cuenta de cobro o factura respectiva con los soportes debidos a cargo de la parte ARRENDADORAen la plataforma SECOP II. En caso contrario, el período para el pago del canon dearrendamiento, empezará a contar a partir de la fecha en que EL ARRENDADOR radiquela cuenta y sus soportes en la plataforma. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La mera toleranciade LA PARTE ARRENDADORA en aceptar el pago del canon con posterioridad a las fechasseñaladas en los casos citados, no se entenderá como ánimo de modificar el términoestablecido para el pago. **CLASULA SÉPTIMA: GOOD WILL:** EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble sin haber pagado suma alguna por concepto de goodwill, prima comercial etc. Por lo tanto a la entrega del inmueble no podrá exigir ALARRENDADOR, ni al dueño, reconocimiento alguno de estos conceptos. **CLAUSULA OCTAVA: DESTINACION DEL INMUEBLE:** La parte ARRENDATARIA destinará el inmueble exclusivamente para el objeto de su razón social, es decir para el almacenamientode materia prima o envase y eventualmente producto terminado, y no podrá sin autorizaciónde LA PARTE ARRENDADORA subarrendar el inmueble ni darle una destinación diferentea la prevista en el presente contrato. La violación de esta cláusula da derecho a LA PARTE ARRENDADORA a exigir la desocupación y la entrega del inmueble, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los que renuncia expresamente LA PARTE ARRENDATARIA. EL ARRENDADOR no está obligado a reconocer suma alguna, por concepto de mejoras realizadas por EL ARRENDATARIO o por terceros en el inmueble objeto del arrendamiento y en consecuencia EL ARRENDATARIO podrá retirar las mejorasque hubiere hecho por su cuenta y riesgo sin que haya lugar a indemnización alguna por tal concepto, en todo caso lo devolverá en el mismo estado en que lo recibió al comienzodel contrato. **CLAUSULA NOVENA: PROHIBICIONES**: Queda prohibido expresamente a la PARTE ARRENDATARIA; **1)** Guardar o permitir guardar en el inmueble materia u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación y seguridad del mismo, así mismo comoelementos o sustancias ilegales**. 2)** Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros ocielo raso. **3)** Hacer mejoras o adiciones de cualquier clase en el inmueble, salvo que paraello obtenga la autorización previa, expresa y por escrito de la PARTE ARRENDADORA. Yen el caso de realizarlas, acrecerán al inmueble, no teniendo derecho a ningunareclamación **4)** Realizar actos o ejecutar hechos que en alguna forma perjudiquen el créditomoral, judicial y material del arrendador o del inmueble o perturben la tranquilidad de los moradores o vecinos de este lugar. **5)** Conectar o instalar equipos de gas o de gasolina sinlas debidas normas de seguridad establecidas por el cuerpo de bomberos de la ciudad. **6)**Ejecutar obras o construcciones que varíen la fachada y/o la estructura o pangan en peligrola estabilidad o solidez del inmueble, ni ejecutar obras que alteren las redes hidrosanitarias y eléctricas. **PARÁGRAFO PRIMERO:** LA ARRENDADORA podrá dar por terminadounilateralmente este contrato y exigir la inmediata restitución del inmueble y de pedir por lavía ejecutiva las indemnizaciones respectivas, sin necesidad de dar aviso o requerimientoalguno en caso que se omitan las prohibiciones descritas en la presente cláusula y en lossiguientes: **A)** Por la mora en el pago del canon mensual dentro del término estipulado. **B)**Cuando EL ARRENDATARIO le dé al inmueble otro uso distinto para el que fuearrendado. **C)** El subarrendar el inmueble o el permitir su uso permanente a terceros entodo o en parte. **D)** Cuando EL ARRENDATARIO no cumpla con las normas de conducta ycomportamiento establecidas para la armonía y convivencia social. **E)** Por el hecho de nopagar los servicios públicos. **PARAGRAFO SEGUNDO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** LA PARTE ARRENDATARIA tiene pleno conocimiento que el inmuebledado en arrendamiento está sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal por tal motivo, se compromete a respetarlo y cumplirlo. **CLAUSULA DECIMA: SANCIONES**. **CLAUSULA PENAL**; Como el arrendatario renuncia expresamente a los requerimientos,LA PARTE ARRENDADORA podrá exigir la restitución judicial del inmueble sin necesidadde requerir a la PARTE ARRENDATARIA
privada o judicialmente en los casos anteriores. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: REPARACIONES Y MEJORAS**. LA PARTE ARRENDATARIA, está obligada a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas que haya lugar el mal uso del inmueble, tales como arreglo degoteras, llaves de agua, servicios sanitarios, reposición de vidrios rotos, conservación dellaves, cerraduras de las puertas, instalaciones eléctricas, ajuste de puertas, cubiertas, rejasetc. y no podrá retirar los bienes reparados que quedaran de la parte arrendadora sin quehaya lugar al reconocimiento de suma alguna por este concepto.

PARÁGRAFO PRIMERO: No podrá la PARTE ARRENDATARIA efectuar en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas, sin previa autorización por escrito de la PARTE ARRENDADORA.Si las ejecutare, y aun en el caso de contar con dicha autorización acrecerán al inmueble yno podrá alegar derecho de retención por concepto de mejoras, ni reclamar de la PARTE ARRENDADORA indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. De todas formas,LA PARTE ARRENDADORA podrá exigir su retiro debiendo la PARTE ARRENDATARIAentregar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA OBLIGACIONES DE LAS PARTES: POR PARTE DE LA INDUSTRIA LICORERA DEL CAUCA 1.**Pagar oportunamente el valor pactado de acuerdo con los términos establecidos en las condiciones contractuales si a ello hubiere lugar.2.Colaborar con el contratista en cuanto sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla de manera satisfactoria.3. Ejercer de manera oportuna, adecuada e idónea la actividad la supervisión de vigilancia y control a través del Supervisor sobre la ejecución del Contrato.4. Verificar que el contratista realice el pago de aportes al sistema de seguridad social integral, aportes parafiscales, ICBF. SENA y cajas de compensación familiar (cuando a ello haya lugar) en las condiciones establecidas por la normatividad Vigente, si a ello hubiere lugar**.**

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales y evitando las dilaciones y entrabamientos que pudieren presentarse.
2. Atender los requerimientos hechos por el Supervisor y en caso de no ser posible, emitir, porescrito, una explicación que fundamente este hecho.
3. Responder por la calidad del inmueble y el arrendamiento contratado
4. Mantener informada a la Industria Licorera del Cauca de cualquier circunstancia que afecte ladebida ejecución del contrato de arrendamiento.
5. Asumir todos los gastos que se ocasionen en relación con la ejecución del contrato.
6. En caso de presentarse daños en la bodega arrendada y que no sean atribuibles a la ILC, estosdeben ser reparados a más tardar dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la solicitud delsupervisor.
7. Realizar el pago de los aportes al Régimen de Seguridad Social Integral y entregar copia dé la planilla correspondiente al supervisor del contrato para cada pago. (Cuando se trate de personasnaturales).

POR PARTE DE LA INDUSTRIA LICORERA DEL CAUCA

1.Pagar oportunamente el valor pactado de acuerdo con los términos establecidos en las condiciones contractuales si a ello hubiere lugar.
2.Colaborar con el contratista en cuanto sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla de manera satisfactoria.
3.3. Ejercer de manera oportuna, adecuada e idónea la actividad la supervisión de vigilancia y control a través del Supervisor sobre la ejecución del Contrato.
4.Verificar que el contratista realice el pago de aportes al sistema de seguridad social integral, aportes parafiscales, ICBF. SENA y cajas de compensación familiar (cuando a ello haya lugar) en las condiciones establecidas por la normatividad Vigente, si a ello hubiere lugar.

DECIMA TERCERA SERVICIOS PÚBLICOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO: Los servicios públicosmunicipales de que goza actualmente el inmueble (energía, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, etc) correrán por cuenta de la parte ARRENDATARIA, la parteARRENDADORA NO asumirá responsabilidad por las deficiencias en la prestación dedichos servicios. La línea telefónica, el servicio de TV Cable, Internet, parabólica, en caso de llegarse a instalar correrán por cuenta única y exclusiva de EL ARRENDATARIO,pactando las partes que el presente documento junto con la presentación de las facturasde cobro de servicios de TV Cable, Internet, parabólica, agua, energía y teléfono PRESTANMERITO EJECUTIVO para lograr el cumplimiento de la presente obligación. Las multas quelas respectivas empresas impusieren en caso de violación de sus reglamentos seránúnicamente por cuenta de EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO PRIMERO:** A la terminacióndel contrato o entrega del inmueble la PARTE ARRENDATARIA presentará a la PARTEARRENDADORA la cancelación y el paz y salvo de los recibos correspondientes a losservicios públicos de: energía, TV Cable, Internet, parabólica, teléfono y acueducto; y encaso de que por cualquier circunstancia

llegaran a ser suspendidos por culpa de la PARTEARRENDATARIA, esta se obliga a pagar a la PARTE ARRENDADORA como indemnización por la pérdida de este servicio la cantidad que las empresas le asignen comovalor en su momento; cantidad que se obliga a pagar el arrendatario con la solapresentación de la respectiva certificación o factura que compruebe su retiro, como tambiénse podrá exigir la mencionada cantidad en proceso ejecutivo si fuere necesario, para lo cualeste documento presta mérito ejecutivo, conjuntamente con la certificación correspondienteo factura de la empresa de los servicios respectivos, todo de acuerdo con el artículo 488 y siguientes del Código General del Proceso**. PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PARTE ARRENDATARIA se obliga a la conservación y reparación de los servicios citados y a respetar los reglamentos de las empresas respectivas, sin que LA PARTE ARRENDADORA asuma responsabilidades por las deficiencias en la prestación de tales servicios. **CLAUSULA DECIMA CUERTA. IMPUESTOS Y GASTOS:** El valor de los derechos fiscales y demás gastos quecause el otorgamiento del contrato, de sus prórrogas o renovaciones expresas, o decesiones, correrán por cuenta de LA PARTE ARRENDATARIA. **CLAUSULA DECIMA QUINTA: AUTORIZACIÓN:** EL ARRENDATARIO autoriza a El ARRENDADOR, en caso de que elprimero no habiendo pagado el canon de arrendamiento y deje abandonado el inmueblepor un término mayor a dos (2) meses, para que EL ARRENDADOR ingrese al inmuebledelante de dos (2) testigos y recupere la tenencia del mismo. **CLAUSULA DECIMA SEXTA: DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES DE LAS PARTES.** Para todos los efectos relativos al contrato las direcciones para notificación de las partes serán las siguientes: **ELARRENDADOR**: En la Carrera 15 A Nro. 9 N 47 de la ciudad de Popayán. Teléfono 8373503 Cel. 314 801 6839, **EL ARRENDATARIO**: En la dirección Calle 4 No 1E-40 Barrio La Pamba de la Ciudad de Popayán, teléfono: 8323400 **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: DOMICILIO:** Para todos los efectos legales del presente contrato el domicilio será la ciudadde Popayán, en el Departamento del Cauca. ***** FIN DEL DOCUMENTO *****