



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE FISCAL DESTINADO A LOCAL COMERCIAL N° 001 DE 2026

Entre los suscritos, de una parte, el **MUNICIPIO DE HELICONIA – ANTIOQUIA**, entidad territorial identificada con **NIT 890.982.494-7**, representado legalmente por el señor **JORGE ALEXANDER ÁLVAREZ ARANGO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.371.487, en su calidad de Alcalde Municipal, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL MUNICIPIO o EL ARRENDADOR**; y de otra parte, **MARITZA DEL CARMEN VÁSQUEZ RÍOS**, identificada con cédula de ciudadanía **No. 21.791.141**, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE FISCAL DESTINADO A LOCAL COMERCIAL**, el cual se regirá por las normas del Código Civil y del Código de Comercio aplicables al contrato de arrendamiento y por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA APROXIMADA DE SESENTA Y UNO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (61,40 m²) DEL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE HELICONIA, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL No. 12000296 Y UBICADO EN LA CALLE 20A No. 20-28/36 DEL MUNICIPIO DE HELICONIA, ANTIOQUIA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES PERMITIDAS POR LA NORMATIVIDAD VIGENTE.

SEGUNDA. DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO destinará exclusivamente el área objeto del presente contrato al funcionamiento de un establecimiento de comercio dedicado a la venta al detal de artículos de variedades, tales como prendas de vestir, calzado, plantas ornamentales, materas, artículos religiosos, alcancías y demás productos similares, conforme a la normatividad vigente.

Cualquier cambio de destinación deberá contar con autorización previa y escrita del MUNICIPIO y formalizarse mediante otrosí. El incumplimiento de esta obligación constituirá causal de terminación del contrato.

TERCERA. VALOR Y FORMA DE PAGO: El canon mensual será de TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$300.000), el cual deberá pagarse de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, en la Secretaría de Hacienda Municipal o en la cuenta bancaria que determine EL MUNICIPIO.

PARÁGRAFO PRIMERO. El incumplimiento en el pago dará lugar a los intereses moratorios legalmente procedentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El canon de arrendamiento será reajustado anualmente de conformidad con la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE o el indicador que legalmente lo sustituya.

CUARTA. PLAZO: El presente contrato tendrá una duración de **TRES (3) AÑOS**, contados a partir de la suscripción del acta de entrega del área objeto del contrato. La renovación no será automática y requerirá acuerdo expreso entre las partes.

QUINTA. ENTREGA DEL ÁREA: EL MUNICIPIO hará entrega material del área objeto del contrato mediante acta suscrita por las partes, dejando constancia de las condiciones físicas del inmueble al momento de la entrega.

El área entregada se encuentra plenamente identificada mediante el registro fotográfico que hace parte integral del expediente contractual.

SEXTA. ESTADO DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO manifiesta conocer el estado físico del área objeto del contrato, haberla inspeccionado previamente y recibirla a satisfacción, comprometiéndose a conservarla y restituirla en el mismo estado en que la recibe, salvo el deterioro normal ocasionado por el uso adecuado.



SÉPTIMA. REPARACIONES Y MEJORAS: EL ARRENDATARIO asumirá las reparaciones locativas derivadas del uso normal del inmueble y aquellas ocasionadas por su culpa o negligencia. No podrá realizar mejoras, modificaciones, adecuaciones o alteraciones sin autorización previa y escrita del MUNICIPIO.

Las mejoras realizadas sin autorización quedarán a favor del Municipio de Heliconia sin reconocimiento económico alguno.

OCTAVA. SUBARRIENDO Y CESIÓN: EL ARRENDATARIO no podrá ceder, subarrendar, prestar, compartir o entregar total o parcialmente el área objeto del contrato sin autorización previa y escrita del MUNICIPIO.

NOVENA. SERVICIOS PÚBLICOS: EL ARRENDATARIO asumirá el pago oportuno de los servicios públicos domiciliarios causados durante la vigencia del contrato y hasta la restitución efectiva del inmueble. La entrega del inmueble deberá efectuarse con los servicios públicos al día.

DÉCIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Son obligaciones de EL ARRENDATARIO: Pagar oportunamente el canon de arrendamiento.

- a) Pagar oportunamente el canon de arrendamiento.
- b) Cuidar, conservar y dar un buen uso al bien inmueble objeto del contrato.
- c) Utilizar el inmueble exclusivamente para la destinación autorizada.
- d) Cumplir las normas urbanísticas, ambientales, sanitarias, de policía y seguridad.
- e) Permitir las visitas de inspección que realice EL MUNICIPIO.
- f) Pagar oportunamente los servicios públicos
- g) Restituir el inmueble al finalizar el contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal por el uso legítimo.
- h) Las demás obligaciones propias del arrendatario de acuerdo con las disposiciones legales artículos 1973 a 2052 del Código Civil, que consagra las reglas generales del contrato de arrendamiento en sus distintas modalidades.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Son obligaciones de EL MUNICIPIO:

- a) Entregar el inmueble en condiciones adecuadas para su utilización.
- b) Garantizar el uso pacífico del área entregada.
- c) Realizar las reparaciones estructurales que legalmente le correspondan.

DÉCIMA SEGUNDA. PROHIBICIONES: Queda prohibido a EL ARRENDATARIO:

- a) Cambiar la destinación autorizada.
- b) Subarrendar o ceder el inmueble.
- c) Realizar modificaciones sin autorización.
- d) Desarrollar actividades contrarias a la ley, al orden público o a la destinación habitacional del inmueble.
- e) Generar afectaciones a la convivencia o incumplir las normas de propiedad horizontal, urbanísticas o de policía cuando sean aplicables.
- f) El arrendatario se abstendrá de almacenar sustancias inflamables, explosivas, tóxicas, contaminantes o peligrosas sin las autorizaciones legales correspondientes.

DÉCIMA TERCERA. INSPECCIÓN: EL MUNICIPIO podrá realizar visitas de inspección al área arrendada cuando lo considere necesario para verificar el cumplimiento del contrato, previo aviso al arrendatario.

DÉCIMA CUARTA. RESTITUCIÓN: Finalizado el contrato, EL ARRENDATARIO deberá restituir materialmente el área arrendada dentro de los cinco (5) días calendario siguientes. La permanencia posterior no constituirá renovación automática del contrato.

DÉCIMA QUINTA. TERMINACIÓN: El contrato terminará por:



- a) Vencimiento del plazo pactado.
- b) Mutuo acuerdo.
- c) Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales.
- d) Mora en el pago de un canon mensual.
- e) Destinación indebida del inmueble.
- f) Subarriendo o cesión no autorizada.
- g) Necesidad institucional del inmueble por parte de EL MUNICIPIO para proyectos, programas, obras públicas, reparaciones o adecuaciones.

DÉCIMA SEXTA. INDEMNIDAD: EL ARRENDATARIO mantendrá indemne al MUNICIPIO frente a cualquier reclamación derivada del uso del inmueble o del incumplimiento de sus obligaciones.

DÉCIMA SÉPTIMA. SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Secretaría de Gobierno y Gestión Administrativa del Municipio de Heliconia o quien haga sus veces.

DÉCIMA OCTAVA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: EL ARRENDATARIO manifiesta bajo la gravedad del juramento no encontrarse incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses previstas en la Constitución y la ley.

DÉCIMA NOVENA. GARANTÍAS: De conformidad con el análisis de riesgos realizado en los estudios previos y con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, para el presente contrato no se exigirán garantías, sin perjuicio de la responsabilidad contractual, civil y patrimonial que asume EL ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA. SUSPENSIÓN: El contrato podrá suspenderse por fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditado mediante acta suscrita por las partes.

VIGÉSIMA PRIMERA. NORMATIVIDAD APLICABLE El presente contrato se regirá especialmente por las disposiciones del Código Civil, las normas comerciales aplicables en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a actividades económicas y las demás normas concordantes. En lo no previsto expresamente se aplicarán las disposiciones legales vigentes compatibles con la naturaleza del inmueble y del presente contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales, el domicilio contractual será el Municipio de Heliconia, Antioquia.

VIGÉSIMA TERCERA. PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes.

Para constancia se firma en el Municipio de Heliconia, Antioquia, a los catorce (14) días del mes de julio de 2026.

JORGE ALEXANDER ÁLVAREZ ARANGO
Alcalde Municipal
Arrendador

MARITZA DEL CARMEN VASQUEZ RIOS
C.C. N° 21.791.141
Arrendatario