CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO -CASETA
N° MT-CD-CA-027-2026

Entre los Suscritos a saber **OSCAR EDUARDO ESPITIA ROJAS** mayor de edad, vecino y domiciliado en Tuta, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.049.630.686 expedida en Tunja, en su calidad de DELEGADO PARA CONTRATAR según el decreto 015 del ocho (08) de enero de 2025 y quien en adelante se denominará EL **ARRENDADOR**, de una parte y de otra parte **ANA ELIZED OCHOA VIASUS**, igualmente mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía N°. 24.202.499 de Tuta, y quien obra a nombre propio y quien adelante y para los efectos del presente Contrato, en adelante se llamará **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que se regirá por lo dispuesto en este documento, previas las siguientes consideraciones.1) Que, el Articulo 82 de la Constitución Política de Colombia define: Es deber del estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. 2) Que, el Articulo 82 de la Constitución Política de Colombia define: Es deber del estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. 3) Que el Art 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015 establece: "*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 en la que la Entidad Estatal requiere 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*". 4) Que cuando la entidad pública es la ARRENDADORA, la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente en conceptos como el C-826 de 2024 ha sostenido: "Ahora bien, al tratarse de contratos arrendamiento de bienes inmuebles bien sea que la entidad pública obre en calidad de arrendadora o arrendataria, debe acudir a la modalidad de selección de contratación directa, pues el artículo 2°, numeral 4° literal i) de la Ley 1150 de 2007 establece que una de las causales de este procedimiento es "i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles". En estos eventos, la entidad debe elaborar los estudios previos y documentos previos y, además, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 les impone el deber de verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde la entidad estatal requiere el documento, y además analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen sus necesidades; y señala que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública" 5) Que de acuerdo a lo anterior y siendo la contratación directa la modalidad de selección aplicable, fue expedido el correspondiente acto motivado de justificación. **CLAUSULA PRIMERA. OBJETO:** ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE CONSISTENTE EN **LOCAL COMERCIAL ALEDAÑO AL CENTRO DE DESPACHO DE VEHICULOS DE TRANSPORTE DE PASAJEROS** UBICADO EN LA CARRERA 8 ENTRE CALLES 4 Y 5, IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA **070-125648**. **CLÁUSULA SEGUNDA. PLAZO INOPERANCIA DE PRORROGA**. El término del presente Contrato será HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026. Este contrato no

tendrá prórroga automática. **CLAUSULA TERCERA. VALOR Y FORMA DE PAGO**. El canon de arrendamiento será mensual y tendrá un valor de **CIENTO VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS ($129.777) M/CTE** el cual deberá ser cancelado dentro de los primeros cinco (05) días calendario de cada mes. Para efectuar el pago, el arrendatario deberá acercarse a la Secretaría de Hacienda del Municipio, con el fin de solicitar el respectivo recibo oficial de pago, el cual deberá ser cancelado en las entidades financieras o sucursales autorizadas que en dicho recibo se indiquen. Una vez realizado el pago, el arrendatario deberá remitir copia legible del recibo de consignación o comprobante de pago al correo electrónico contratacion@tuta-boyaca.gov.co , como soporte del cumplimiento de la obligación contractual. **PARÁGRAFO 1-. MORA EN EL PAGO**. En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento o de cualquier crédito a cargo de los arrendatarios, éstos reconocerán y pagarán durante ella al arrendador intereses a la tasa máxima que certifique la Super-Financiera, que se liquidarán sobre cada una de las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del Arrendador y entre ellas, la terminación del contrato. **CLÁUSULA CUARTA. CESIÓN Y SUBARRIENDO.** El arrendatario no **podrá ceder ni subarrendar el presente contrato**, en el evento en que lo hiciere, podrá el arrendador terminar unilateralmente el contrato y solicitar la restitución prejudicial o judicialmente del inmueble, simultáneamente con las sanciones correspondientes. **CLÁUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**. Constituye obligaciones del ARRENDATARIO: 1. Pagar al Arrendador la suma estipulada, en la oportunidad y forma señalada. 2. Destinar el inmueble objeto del arrendamiento única y exclusivamente según lo estipulado en la cláusula primera del presente contrato. 3. El Arrendatario se abstendrán de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble objeto de arrendamiento, sin permiso previo y elevado a escrito por parte del Arrendador. 4. Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo. 5. Mantener el inmueble y los servicios, cosas, usos y conexos en estado de servir para el fin que ha sido arrendado. 6. No destinar el bien inmueble para fines distintos a los previstos en el objeto del presente contrato. 7. Garantizar el uso adecuado y pacífico del inmueble objeto del presente contrato. 8. Restituir el inmueble objeto del contrato, a la terminación del mismo, en el estado en que le fue entregado y ponerlo a disposición del Arrendador. 9. Suministrar en forma oportuna la información solicitada por el Arrendador. 10. Resolver las peticiones presentadas por el Arrendador. 11. Pagar los servicios públicos del Inmueble, en las debidas fechas de pago, por los servicios causados desde el momento que inicia este contrato hasta el día que se haga entrega del Inmueble al ARRENDADOR. Igualmente, el ARRENDATARIO se compromete a pagar facturas que lleguen con posterioridad a la terminación de este contrato, pero que correspondan a consumos o cobros generados durante la vigencia del contrato. 12. El arrendatario será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros. 13. Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato y que sean concertadas entre las partes y demás que le imponen las leyes civiles y comerciales. PARÁGRAFO 1. El ARRENDATARIO deberá restituir el bien en perfecto estado de funcionamiento, salvo el deterioro normal, como ya se estableció previamente y dentro del término dado y acordado para ese fin previamente por las

partes. PARÁGRAFO 2. El valor de electricidad, agua y gas (Cuando corresponda) serán asumidos por el ARRENDATARIO. **CLÁUSULA SEXTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**. El ARRENDADOR se compromete a: a) Entregar al Arrendatario, al momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio y poner a disposición los servicios públicos requeridos para el buen funcionamiento. b) Conservar el inmueble arrendado en buen estado, salvo los deterioros normales por el uso que sufra el inmueble. c) Permitirle el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato y para la destinación estipulada en dicho objeto d) Entregar el inmueble en perfectas condiciones de uso, y con los servicios públicos domiciliarios necesarios y al día. **CLÁUSULA SEPTIMA. DESTINACIÓN.** El arrendatario no podrá cambiar el objeto del inmueble. Igualmente se compromete a no cambiar el uso o destinación de las instalaciones del objeto del presente contrato ni de los demás elementos que lo integran. Está prohibido guardar sustancias explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad o higiene de las instalaciones del Objeto del presente contrato, salvo las que se traten o relacionen directamente con el desarrollo del objeto del presente contrato. El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. Tampoco se podrá destinar el inmueble objeto de arrendamiento para actividades o destinaciones prohibidas en los reglamentos y/o manuales de la Plaza de Mercado. **PARÁGRAFO. 1 – INSPECCIÓN**. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el en cualquier tiempo el bien objeto del presente contrato para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario y otras circunstancias que sean de su interés. De igual forma, el arrendatario autoriza la inspección del Administrador en el local objeto de este contrato, en los casos previstos por la Ley y los reglamentos. **PARÁGRAFO 2.- BIENES COMUNES.** De conformidad con las normas que gobiernan las Plazas de Mercado, tendrá el arrendatario derecho a disfrutar de los bienes comunes de uso público que hacen parte de éste, pero no podrá alterar la destinación de ellos ni a ocuparlos, ni a impedir a otros su uso, sin la debida autorización por parte del Administrador en lo de su competencia. **CLAUSULA OCTAVA: REPARACIONES, SEGURIDAD Y RESPONSABILIDAD**. La parte arrendataria está obligada a efectuar en el inmueble y bienes muebles y enseres pertenecientes al inmueble, las reparaciones locativas a que haya lugar de conformidad con la Ley y a mantenerlos en buen estado durante el término del presente contrato, obligándose a conservarlo y devolverlo en el mismo estado en que lo reciben, salvo el deterioro natural por su uso normal. 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. Si dichos arreglos no se hicieran, el arrendador queda facultado para hacerlos por su cuenta, a cargo del arrendatario y cobrarlos por la vía ejecutiva, presentando para ello las facturas correspondientes junto con el contrato los

cuales prestan merito ejecutivo. Las cerraduras que instale en las puertas, ventanas, interiores o exteriores del inmueble, no podrán ser retiradas, ni podrán exigir el pago de su valor. No podrá el arrendatario efectuar en el inmueble objeto del presente contrato, reparaciones que no tengan el carácter de locativas sin previa autorización por escrito del arrendador. La seguridad del local comercial objeto del presente contrato, como las instalaciones y equipos, es de responsabilidad exclusiva del arrendatario. El arrendador no asume responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que pueda sufrir el arrendatario o sus empleados o dependientes por causas atribuibles a hechos de la naturaleza, ni por hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación, terrorismo, entre otros. **CLAUSULA NOVENA: MEJORAS. -** Toda mejora no podrá ser hecha sin la autorización por escrita del arrendador. Hecha sin ella acrecerá el inmueble sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir su retiro o su valor. En ningún caso tendrá el arrendatario derecho de retención sobre los inmuebles donde funciona el objeto del presente contrato por razón de mejoras. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador. **CLAUSULA DECIMA. SERVICIOS PÚBLICOS**. - El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. La parte arrendataria declara recibir las instalaciones de los servicios públicos domiciliarios en perfecto estado de conservación y funcionamiento. El arrendatario declara recibir las instalaciones del objeto del presente contrato correspondientes con servicios completos y en buen estado de funcionamiento y no podrá hacer en ellos modificaciones sin consentimiento previo del arrendador y sin solicitud de éste a la empresa correspondiente. Son de cargo del arrendatario los daños y perjuicios que se ocasionen y los que den lugar a infracciones de los reglamentos y normas de las Empresas Prestadoras de Servicio Público ocurridas por culpa o dolo del arrendatario, lo mismo que el costo de reconexiones y en general los gastos que por esta causa se ocasionaren. El arrendador no responde en ningún caso por las deficiencias de los servicios a que tiene derecho el inmueble y que son atendidos por las empresas públicas correspondientes, ni por el pago de excesos en la liquidación de los mismos. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador. El inmueble donde funciona el objeto del presente contrato no se recibirá por el arrendador mientras no se le presente un certificado de paz y salvo por concepto de servicios y el pago de impuestos de industria y comercio. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA. - INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO EN SUS OBLIGACIONES CON LAS EMPRESAS PRESTADORAS DEL SERVICIO PUBLICO**: Si el arrendatario no cancelare en su oportunidad los servicios que le corresponden y como consecuencia, las respectivas empresas públicas o encargados los suspendieren y/o retiraren los contadores correspondientes, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y el arrendador podrá exigir la restitución judicial del inmueble. El Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este

concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador Para este evento y para exigir ejecutivamente el pago de sumas pendientes por servicios, reconexiones y/o reinstalaciones serán pruebas suficientes las facturas o recibos de la liquidación producidas por las correspondientes empresas o encargados y bastará la afirmación del arrendador de que corresponden a servicios causados durante la época en que el arrendatario ocupó los inmuebles. El Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador. En todos los eventos aquí previstos el arrendatario renuncia en forma expresa a requerimientos privados o judiciales y se declara deudor de toda suma que pague el arrendador por esta causa. **PARAGRAFO 2 – RECIBOS DE PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS.** El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la factura respectiva, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA:** Las partes renuncian a desahucio, preaviso, requerimiento o constitución en mora. Para todos los efectos legales y contractuales, el arrendatario renuncia expresamente al requerimiento privado o judicial, contemplado en el Art. 2007 y 2035 del C. C. y 408, 424 y ss del CPC. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACIÓN** Las partes establecen como incumplimiento de las obligaciones a) La mora en la entrega del inmueble donde funciona el Objeto del presente contrato al igual que sus bienes muebles y enseres, cuando el arrendatario esté obligado a entregarlo; b) La mora en el pago del precio del arrendamiento por fuera del término previsto; c) La destinación del inmueble para fines que atenten contra la moral, las buenas costumbres, la higiene o para fines distintos al previsto, d) la cesión o el subarriendo e) La no cancelación de las facturas proferidas por las Empresas Prestadoras de Servicio Público e) El incumplimiento de las obligaciones impuestas por los reglamentos, manuales, actas y cualquier otra establecida por el administrador, el consejo de Administración y/o la Asamblea de Copropietarios y/o demás órganos que integran la Plaza de Mercado **CLAUSULA DECIMA CUARTA: MERITO EJECUTIVO-.** El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) 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, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y 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. **PARÁGRAFO. -** Las Partes acuerdan que cualquier copia descargada de la

plataforma del Secop II de este Contrato, tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales. **CLAUSULA DECIMA QUINTA:** – **CLÁUSULA PENAL.** En el evento de un incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte una suma equivalente al doble del valor del contrato, exigible ejecutivamente. En el evento que los perjuicios ocasionados por la Parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula. **CLAUSULA DECIMA SEXTA:** - **RECIBO Y RESTITUCIÓN.** El arrendatario declara que ha recibido el inmueble, instalaciones junto con los demás elementos que lo integran objeto de este contrato en buen estado y en perfecto aseo. Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador. **PARÁGRAFO 1.-** No obstante, lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **PARÁGRAFO 2.-** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado la paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: - ABANDONO DEL INMUEBLE**. La parte arrendataria de este contrato de arrendamiento faculta expresamente al arrendador para ingresar al inmueble e instalaciones donde funciona el objeto del presente contrato y recuperar su tenencia, en procura de evitar el deterioro, desmantelamiento del inmueble, defenderlo de terceros o que por cualquier circunstancia permanezca abandonado o no se esté cumpliendo el objeto del contrato por el término de un mes sin que por esta sola razón cesen las obligaciones de la parte arrendataria. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA. -** las partes acuerdan que, por ningún motivo, ni el arrendador, ni el propietario reconocerán cifra alguna al arrendatario por concepto de acreditación, Good Hill, Know How primas comerciales o por conceptos análogos a la parte arrendataria, en el momento de vencerse el contrato y/o producirse la entrega del local objeto de este contrato de arrendamiento. **CLAUSULA DECIMA NOVENA: VALIDEZ. -** El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes **CLAUSULA VIGESIMA: COSTOS.** Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario. **CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: SUPERVISIÓN.** El presente contrato será supervisado por la Secretaría Administrativa, Jurídica y de contratación quien deberá certificar dicho cumplimiento. **CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA.** DOMICILIO. Para todos los efectos el domicilio será el Municipio de

Tuta. **CLAUSULA VIGESIMA TERCERA. NOTIFICACIONES:** EL Municipio en la carrera 7 N 5 – 53 Parque Principal y el arrendatario: cra 8 4 55, teléfono 3134159938- correo electrónico: anvi8a@hotmail.com **CLAUSULA VIGESIMA CUARTA.** PERFECCIONAMIENTO. El presente Contrato se entenderá perfeccionado con la firma de las partes, previo acuerdo sobre el objeto y la contraprestación. Forman parte del presente contrato. 1) Certificado de Antecedentes disciplinarios. 2) Certificado de antecedentes judiciales. 3) Certificado de Antecedentes Fiscales. 4) Fotocopia de la Cedula de Ciudadanía del ARRENDADOR. 5) Paz y Salvo Municipal vigente. De conformidad y acuerdo, las partes suscriben el presente Contrato.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO REQUIERE DE FIRMA FÍSICA

De acuerdo con el artículo 7 de la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y el concepto firmado el 2 de enero de 2018 por Colombia Compra Eficiente respecto a "contrato electrónico, firma electrónica y validez de los documentos del SECOP II", el presente documento se entenderá perfeccionado con la aceptación de las partes en el SECOP II o en la plataforma equivalente y conforme a la legislación aplicable.