ANEXO MINUTA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°.6700050751 DE 2026.

EL ARRENDADOR:	**INSTITUTO DE DEPORTES Y RECREACIÓN - INDER.** **NIT. 800.194.096-0**
ARRENDATARIO	**DIOMAR GARCIA EVENTOS S.A.S** **CC/NIT. 900.575.452-8**
OBJETO:	EL INDER ENTREGA A TITULO DE ARRENDAMIENTO, EL USO DEL ESCENARIO DEPORTIVO DENOMINADO "ESTADIO ATANASIO GIRARDOT" DEL DISTRITO DE MEDELLÍN, INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 30506, CÓDIGO ACTIVO FIJO 38LT, UBICADO EN LA CARRERA 74 ENTRE LAS CALLES 48 Y 50, Y EL CUAL SE ENTREGA COMO ESCENARIO INDEPENDIENTE DE LA UNIDAD DEPORTIVA ATANASIO GIRARDOT, PARA LA REALIZACIÓN DEL EVENTO “SUPER CONCIERTO FERIA DE LAS FLORES 2026”.
VALOR CONTRATO:	DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS DICIECISEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M.L ($299.716.777) EXENTO DE IVA
DURACIÓN:	DESDE LA FIRMA DEL ACTA DE INICIO, HASTA EL 10 DE AGOSTO DEL 2026.

El cual se regirá por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO. EL INDER ENTREGA A TITULO DE ARRENDAMIENTO, EL USO DEL ESCENARIO DEPORTIVO DENOMINADO "ESTADIO ATANASIO GIRARDOT" DEL DISTRITO DE MEDELLÍN, INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 30506, CÓDIGO ACTIVO FIJO 38LT, UBICADO EN LA CARRERA 74 ENTRE LAS CALLES 48 Y 50, Y EL CUAL SE ENTREGA COMO ESCENARIO INDEPENDIENTE DE LA UNIDAD DEPORTIVA ATANASIO GIRARDOT, PARA LA REALIZACIÓN DEL EVENTO “SUPER CONCIERTO FERIA DE LAS FLORES 2026”.

<u>CLÁUSULA SEGUNDA.</u> DESTINACIÓN. DESTINACIÓN. El ARRENDATARIO, destinará los inmuebles para la realización del evento denominado **"SUPER CONCIERTO FERIA DE LAS FLORES 2026".**

PARÁGRAFO 1. Las inquietudes, quejas, reclamos y novedades que se puedan presentar en el ejercicio de las actividades comerciales que implican los eventos que se realizarán en los escenarios objeto del arrendamiento, deberán ser presentados al Supervisor del contrato y/o al Administrador del equipamiento deportivo.

PARÁGRAFO 2. EL ARRENDATARIO, No podrá darle ningún otro uso o destinación al inmueble, de destinarlo a una actividad diferente a lo estipulado en el contrato, dicha situación constituirá una justa causa para darlo por terminado e iniciar el proceso de restitución del bien inmueble.

PARÁGRAFO 3. Únicamente el **INDER**, y las autoridades competentes toman las determinaciones dentro del escenario deportivo "ESTADIO ATANASIO GIRARDOT" administrado por el **INDER,** en lo que compete a la ejecución del presente contrato.

PARÁGRAFO 4. EL ARRENDATARIO, No podrá darle ningún uso o destinación al PALCO DE LA ALCALDÍA el cual cuenta con 140 puestos que son de exclusividad del Distrito, dentro del inmueble, dado que éste no hace parte del Objeto del presente Contrato, ni está disponible para aprovechamiento por parte del ARRENDATARIO.

PARÁGRAFO 5. Queda excluido del presente contrato, la entrega, explotación comercial y publicitaria de las siguientes dependencias o lugares del "ESTADIO ATANASIO GIRARDOT": Puntos de cafeterías y móviles: EL ARRENDATARIO de estos espacios tendrán la obligación de vender los productos (Entendiéndose por Productos, las Bebidas, dado que los alimentos sólidos son potestad de los Arrendatarios de las Cafeterías) pertenecientes a los patrocinadores publicitarios del dueño del evento que utiliza en su momento el Estadio, así como las Cabinas, Parqueaderos, Publicidad Institucional del INDER y la Alcaldía de Medellin y la Sala de Prensa.

<u>CLÁUSULA TERCERA</u>. TÉRMINO DE DURACIÓN. El término de duración del presente contrato será DESDE LA FIRMA DEL ACTA DE INICIO, HASTA EL 10 DE AGOSTO DEL 2026.

PARÁGRAFO 1. No obstante, el término de duración señalado anteriormente, las partes por mutuo acuerdo podrán darlo por terminado de manera anticipada, sin que haya lugar al pago de suma alguna por concepto de indemnización.

PARÁGRAFO 2. DURACIÓN DE MONTAJE Y DESMONTAJE PARA EL ESPECTACULO PÚBLICO DE LAS ARTES ESCENICAS. En caso de que El **ARRENDATARIO** utilice más tiempo en las labores del desmontaje el **INDER** efectuará la liquidación de las horas utilizadas, sin embargo, se hace claridad que las labores de desmontaje en el área del campo de juego (**GRAMILLA)** no tendrán prorroga, por tanto, no serán autorizadas y su retraso será causal de incumplimiento del contrato**.**

CLÁUSULA CUARTA. VALOR TOTAL DEL CONTRATO. Para efectos legales, El valor del presente contrato lo constituye la suma total de **DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS DICIECISEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M.L ($299.716.777) EXENTO DE IVA**, valor que se obtiene según las horas de montaje, desmontaje y días del evento, conforme a la **RESOLUCIÓN 0146 del 7 FEBRERO del 2025** que fija las TARIFAS por parte del INDER para la vigencia 2025 en adelante, detallado por escenario de la siguiente manera:

ESTADIO ATANASIO GIRARDOT:

VALOR UVB (Unidad de Valor Básico): DOCE MIL CIENTO DIEZ MIL PESOS M/L **($12.110)**

VALOR POR DÍA DE CONCIERTO: CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS M/L **($199.811.209)** EXENTO IVA.

VALOR HORA MONTAJE: CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/L **($ 4.162.732).**

PARÁGRAFO 1. El presente contrato se encuentra exento de IVA de conformidad con el Artículo 476° del Estatuto Tributario, numeral 15:

"SERVICIOS EXCLUIDOS DEL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS -IVA
(…) 15. El servicio de arrendamiento de inmuebles para vivienda y el arrendamiento de espacios para exposiciones y muestras artesanales nacionales, incluidos los eventos artísticos y culturales."

(OF DIAN 1357 DE 2022).
Para tal efecto el **ARRENDATARIO** debe allegar certificación donde conste destinación, valor y nombre de identificación del mismo, el cual soporte la exclusión del IVA

CLÁUSULA QUINTA. CANON. El canon de arrendamiento será cancelado por el **ARRENDATARIO**, en una sola cuota o pago total. El canon de arrendamiento corresponde a la vigencia 2025 en adelante, aprobado por el Consejo Directivo del **INDER**.

CLÁUSULA SEXTA. FORMA DE PAGO. El valor del contrato del evento será cancelado en cuota única por valor de **DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS DICIECISEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M.L ($299.716.777) EXENTO DE IVA.** La cuenta de cobro la expide la Tesorería del **INDER**, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes, y con fecha límite de pago hasta el tercer (3°) día hábil antes de fin de mes. Esta podrá ser cancelada en una sucursal bancaria o a través del sitio web www.medellin.gov.co / pago de impuesto / datos usuarios / clave / PSE / datos de la cuenta habiente.

CLÁUSULA SÉPTIMA. INTERESES DE MORA. En caso de incurrir en mora, los intereses causados serán liquidados de conformidad con el Artículo 884° del Código de Comercio, sobre el canon de arrendamiento, por mes o fracción de mes.

PARÁGRAFO 1. El ARRENDATARIO estará en mora, el día calendario siguiente a aquel en que se encuentra obligado a realizar el pago conforme a la CLÁUSULA SEXTA.

CLÁUSULA OCTAVA. EL ARRENDATARIO manifiesta que renuncia expresamente a cualquier derecho o reclamación por concepto de primas, Good Will y/o similares cuando haya lugar a ello.

CLÁUSULA NOVENA. El presente contrato no tendrá prórrogas automáticas ni generará ningún tipo de exclusividad entre las partes, ni se darán preavisos de terminación.

PARÁGRAFO 1. Con la firma del presente contrato **DIOMAR GARCIA EVENTOS S.A.S** acepta y entiende el clausulado del mismo, específicamente la obligación del arrendatario de entregar el inmueble cuando termine el contrato sin notificación alguna, toda vez que la calidad de arrendador la ostenta una Entidad Pública, situación frente a la cual el Honorable Consejo de Estado ha reiterado que no aplica la renovación automática, ni tácita, pues aceptar lo contrario iría en contra de los fines y principios de la contratación estatal, en los cuales debe primar el interés público o interés general y no el particular del arrendatario.

CLÁUSULA DÉCIMA. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO.

1. Emplear el mayor cuidado en la conservación de los bienes objeto del presente contrato, no siendo responsable del deterioro que provenga de la naturaleza o uso legítimo de los mismos, acorde a las regulaciones que en esta materia imparta el **INDER.**
2. Destinar los bienes únicamente, para los fines establecidos en el objeto y el alcance del contrato.
3. Permitir en cualquier tiempo, la realización por parte del **INDER** y/o **EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN** de las adecuaciones, modificaciones, mejoras, restauraciones que se requieran.
4. Pagar el canon de arrendamiento en la oportunidad y condiciones pactadas en la **CLÁUSULA SEXTA** del presente contrato.
5. Sí durante el término de duración del contrato, alguno(s) de los espacios tomado(s) en arrendamiento, se destinará(n) para la venta de bebidas y/o alimentos, los mismos se deberán tratar, preparar y disponer, dando cumplimiento a la normativa en estas materias, como son las condiciones locativas y de los equipamientos, la manipulación y/o preparación de alimentos, los requisitos para el personal dedicado a ello, entre otras. Además, deberá acatar todas las recomendaciones y requerimientos de las autoridades competentes en esta materia, y contar con las respectivas licencias exigidas.
6. Tomar todas las medidas de seguridad y prevención concernientes al tipo de actividad que se vaya a realizar.
7. Pagar oportunamente los impuestos de cualquier índole, ya sea Nacionales, Departamentales o Municipales que se originen en razón de la actividad comercial desarrollada en el inmueble y a los que hubiere obligación conforme a la legislación vigente, presentando copia de ello al supervisor del Contrato y/o al administrador del escenario**.**
8. Pagar los gastos que se causen con ocasión del mantenimiento, sostenimiento y/o aseo de los bienes entregados en arrendamiento, y mantener los inmuebles objeto del presente contrato en óptimas condiciones de aseo e higiene, en acatamiento de las normativas que imparte la administración distrital de Medellín y/o el **INDER**.
9. Asumir y realizar por su cuenta las reparaciones locativas del inmueble de ser necesario.
10. Someterse al cumplimiento de las normativas o directrices que se impartan para los diferentes eventos, por parte de las dependencias y/o secretarías competentes de la Administración Distrital de Medellín, así como de otras autoridades competentes.
11. Fijar en un lugar visible del inmueble, en pesos colombianos el precio de venta al público de los productos que se vendan, ello de conformidad con la Ley 1480 de 2011.
12. Acatar lo estipulado por la Ley 1480 de 2011, **Estatuto del Consumidor**, y el control que impartan las autoridades competentes frente a ello. Además, **El ARRENDATARIO**, será responsable de las actuaciones de sus vendedores en los diferentes espacios de los inmuebles entregados en arrendamiento, cuando le sean autorizados.

13. Reparar por su cuenta los daños que le ocasionen al inmueble sus dependientes, o terceras personas en general y/o asumir su pago. En caso de realizar directamente los arreglos, estos deben ser recibidos a satisfacción por el servidor que designe el **INDER**, conforme al acta de entrega firmada al momento del perfeccionamiento del contrato.
14. Permitir las inspecciones y visitas de las autoridades públicas con competencias para ejercer vigilancia y control sobre las actividades del **ARRENDATARIO** y cumplir con las instrucciones que las mismas le impartan, so pena de incurrir en causal de incumplimiento del presente contrato por desacato de las disposiciones de las autoridades competentes.
15. Permitir a la persona designada por el **INDER,** la realización del inventario entrega al inicio del presente contrato y de recibo a la terminación.
16. Acatar todas las acciones que imparta el **INDER**, para lograr la seguridad y preservación del inmueble.
17. Cumplir con los requerimientos efectuados por el **INDER** o por la Autoridad Competente, en materia de espacio público, contaminación visual y/o auditiva, y cualquier otra normativa susceptible de aplicación en espectáculos públicos.
18. Acatar las normas de comportamiento y convivencia del Código de Policía.
19. No utilizar estufas, hornos, y demás utensilios que para su funcionamiento requieran de gas propano (G.L.P.), gasolina u otro material inflamable.
20. Asistir a las citaciones, reuniones y llamados que le haga el **INDER**, a través del supervisor del contrato y/o del administrador del Escenario y/o del servidor designado. En caso de que no pueda asistir, deberá nombrar por escrito a quien lo represente.
21. El **ARRENDATARIO**, deberá dar aviso al gestor del escenario en caso de evidenciar alguna novedad ambiental relacionada con los equipamientos de servicios públicos, flora y fauna, residuos sólidos, entre otros, la cual no deberá ser intervenida hasta tanto el personal del equipo técnico y/o ambiental del **INDER** realice la inspección y determine la estrategia para el manejo con criterios de prevención, conservación y mitigación, de conformidad con la línea equivalente(s), establecida(s) en el PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL 2024-2027 “Medellín Te Quiere”, en su pilar 1 “Creemos en la educación y en las oportunidades para el bienestar económico”.
22. Dar cumplimiento a las indicaciones emitidas por la Seccional de Salud en temas de higiene.
23. Cumplir con los requerimientos efectuados por el INDER, dando así plena aplicación al PROTOCOLO Y GUÍA PARA LA AUTORIZACIÓN DE EVENTOS DE GRAN FORMATO Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS DE LAS ARTES ESCÉNICAS EN EL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ESTADIO ATANASIO GIRARDOT Y OTROS ESCENARIOS DEPORTIVOS DEL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN
24. Velar por el cuidado de la imagen **INDER** fija que exista en el escenario, en caso de tener afectaciones antes, durante y después del evento esta debe de ser remplazada por el **ARRENDATARIO.**

25. Cumplir a cabalidad lo preceptuado en el Decreto 0907 del 03 de noviembre de 2021, haciendo un especial énfasis en el apoyo y asistencia técnica requerida del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres – DAGRD – El cuerpo Oficial de Bomberos, la Secretaría de Salud y la Secretaría de Movilidad en la atención de emergencias y contingencias que se puedan llegar a presentar en el Uso del Escenario.
26. Cumplir las directrices impartidas por el INDER, sobre la capacidad máxima del ESTADIO en este tipo de eventos que para aforo completo está determinado en 45.075 espectadores, distribuidos de la siguiente forma: Occidental 9.354, Norte: 9.470, Oriental: 16.251 y Gramilla: 10.000.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES AMBIENTALES DEL ARRENDATARIO

EVENTOS:

1. Dar cabal cumplimiento al Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos y el Programa de Compras Públicas Sostenible, adoptado por la Subdirección de Escenarios que definió las estrategias para la gestión de residuos sólidos en eventos empresariales implementando un proceso de manejo adecuado con una metodología enfocada en economía circular para que los empresarios cumplan con el aprovechamiento y disposición final pertinente de los residuos generados en el evento (aprovechables, no aprovechables y peligrosos).
2. El ARRENDATARIO deberá almacenar los aceites usados en recipientes herméticos y entregarlos exclusivamente a gestores autorizados, quedando prohibido verter aceites o grasas en lavaplatos, sumideros o alcantarillado; los soportes de recolección deberán estar disponibles para el ARRENDADOR.
3. El ARRENDATARIO deberá realizar la separación adecuada en la fuente de los residuos sólidos que se generen dentro del (los) escenario(s) entregado(s) en arrendamiento, conforme a lo establecido en la Resolución 2184 de 2019, y asegurando su almacenamiento temporal en condiciones de orden y limpieza, para su entrega al prestador del servicio de aseo o a gestores autorizados, evitando mezclas, dispersión de residuos y afectaciones a las áreas comunes.
4. Garantizar que en el(los) escenario(s) entregado(s) en arrendamiento no se almacenen grandes cantidades de productos químicos, tales como jabones, detergentes u otros similares, salvo los estrictamente necesarios para la operación y debidamente almacenados en recipientes cerrados, rotulados y en condiciones seguras.
5. Garantizar que en el (los) escenario(s) entregado(s) en arrendamiento, no se almacenen productos químicos con características de peligrosidad asociadas a la sigla CRETIBER (C: corrosivo, o R: reactivo, o E: explosivo, o T: tóxico, o I: inflamable - combustible, o B: biológico, E: ecotóxico para fauna o flora, o R: radioactivo).

6. Dar cumplimiento a las indicaciones emitidas por la Seccional de Salud en temas de higiene.
7. El ARRENDATARIO deberá garantizar el cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisión de ruido aplicables, conforme a lo establecido en la Resolución 0627 de 2006, durante la realización de cualquier evento con amplificación sonora y, para tal fin, deberá contratar la medición de ruido con un laboratorio certificado por el IDEAM, el cual expedirá el informe y el certificado de resultados que evidencie el cumplimiento de dichos límites; dichos soportes deberán ser entregados al ARRENDADOR dentro del plazo de 30 días posterior al evento y todos los costos serán asumidos por el ARRENDATARIO.
8. El ARRENDATARIO deberá operar sin afectar redes hidráulicas y, cuando exista o sea exigible, mantener y limpiar dichas redes con la frecuencia necesaria, garantizando la adecuada disposición de los residuos generados y evitando obstrucciones o reboses.
9. En caso de derrames, reboses o incidentes que generen contaminación o afectación a zonas comunes, el ARRENDATARIO deberá contener y limpiar de inmediato, disponer adecuadamente los residuos resultantes e informar al ARRENDADOR, asumiendo los costos y responsabilidades derivadas.
10. El ARRENDATARIO deberá, antes, durante y después del evento, adoptar y mantener medidas de protección para evitar cualquier afectación a los individuos arbóreos y a las zonas verdes ubicadas dentro o en el entorno del (los) escenario(s) entregado(s) en arrendamiento, evitando el almacenamiento de materiales o instalación de estructuras sobre césped y raíces, y atender la disposición inmediata de acciones de limpieza, reparación y restitución cuando se presenten daños; cualquier afectación será asumida y reparada integralmente por el ARRENDATARIO a su costa
11. El ARRENDATARIO deberá garantizar el orden, aseo y limpieza del escenario y las áreas objeto del contrato desde el primer día de montaje, durante el desarrollo del evento, el desmontaje y hasta la entrega del escenario al ARRENDADOR, disponiendo del personal e insumos necesarios para mantener el lugar libre de residuos y en adecuadas condiciones de limpieza y salubridad.
12. El ARRENDATARIO deberá garantizar el aseo de las áreas externas y zonas de influencia del escenario que resulten afectadas por el desarrollo del evento, dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto 0907 de 2021, o la norma que lo modifique, sustituya o adicione, asegurando la recolección de los residuos generados y la restitución de las condiciones de limpieza del entorno.

<u>CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.</u> PROHIBICIONES PARA EL ARRENDATARIO.

1. La venta de todo tipo de bebidas alcohólicas y cigarrillos, Vapers o cigarrillos electrónicos en dicho inmueble, salvo que la Administración Distrital así lo autorice.
2. Fijar y/o repartir todo tipo de publicidad política al interior del (los) escenario(s) deportivo(s) entregado(s) en arrendamiento.
3. La ubicación de amueblamientos, cajas de cartón y productos para la venta por fuera de los inmuebles o puntos autorizados para ello.
4. La venta y/o conservación de sustancias alucinógenas, armas, pólvora y otros, que puedan afectar la integridad física y/o la estabilidad mental o emocional de los ciudadanos, o la tranquilidad en general.
5. Aceptar personas menores de edad dentro del inmueble ejerciendo actividad comercial, o laborando al servicio del **ARRENDATARIO** o de terceros, sin la respectiva autorización de la Autoridad competente.
6. Protagonizar escándalos públicos, maltrato físico y/o verbal a personal designado por el **INDER**, servidores públicos, personal de empresas privadas, proveedores, entre otros.
7. Aceptar personas que por sanciones sean retiradas por parte de la Administración Distrital.
8. La instalación de publicidad por parte del **ARRENDATARIO**, sin el consentimiento de la Oficina Asesora en Comunicaciones; la publicidad que tenga vista hacia y/o desde la calle, debe ser aprobada por la Subsecretaria de Espacio Público; la violación a esta disposición dará lugar a una justa causa para la terminación del contrato.
9. Utilizar en el desarrollo de la actividad comercial productos no amigables con el medio ambiente, es decir que sus características no sean biodegradables o compostables.
10. Efectuar adiciones o mejoras a las instalaciones del (los) escenario(s) y/o inmueble(s), sin dar cumplimiento a los requisitos y/o condiciones establecidas en este contrato y previo consentimiento del **INDER**.
11. Le son aplicables las demás prohibiciones emanadas de las prescripciones del Código Nacional de Policía y de las demás normas concordantes aplicables.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DEL INDER.

1. Entregar a título de arrendamiento el (los) inmueble(s) identificado(s) en el objeto de este contrato.
2. Realizar el inventario del (los) inmueble(s) objeto del arrendamiento, a la entrega y a la terminación del contrato conforme al formato utilizado para tal fin.
3. Designar personal idóneo para realizar la función de Supervisión del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. ADAPTACIÓN Y/O MEJORAS. Las mejoras son aquellas obras civiles, eléctricas, hidráulicas, telefónicas, y de cualquier orden estructural o no estructural, ejecutadas por el **ARRENDATARIO**, por su cuenta y riesgo, quienes deberán,

sin excepción, presentar al **ARRENDADOR**, para su aprobación el proyecto y los planos de las obras a realizar. No se aceptan reformas de orden arquitectónico. **EL ARRENDADOR**, tendrá en cuenta la destinación de que trata la cláusula segunda de este contrato, la infraestructura técnica existente, el **Plan de Ordenamiento Territorial**, las demás normas concordantes. Así mismo, deberá consultar con la Dependencia o Secretaría competente para emitir el concepto técnico correspondiente acerca de la factibilidad y conveniencia de realizar tales adaptaciones y/o mejoras. Una vez se haya autorizado la realización de las mejoras y adaptaciones requeridas, **EL ARRENDATARIO** deberá obtener los permisos que de acuerdo con la Ley correspondan, aportando copia de los mismos al Supervisor del contrato. Así mismo deberá realizar a su costa los trámites que sean necesarios ante la curaduría urbana. Sin el cumplimiento de las anteriores exigencias no podrá realizarse por parte del **ARRENDATARIO** ningún tipo de mejora y/o adaptación sobre el (los) bien(es) inmueble(s) arrendado(s). Si el **ARRENDATARIO** lleva a cabo obras sin previa autorización o desconociendo lo autorizado, el **ARRENDADOR** podrá constituir en justa causa y dar por terminado anticipadamente el presente contrato. En todo caso las partes entienden y así lo manifiestan, que las mejoras en general solo reportan utilidad, beneficio y comodidad al **ARRENDATARIO** y no son necesarias ni útiles para el **ARRENDADOR**; por tanto, no habrá lugar a indemnización o compensación alguna por este concepto y el **ARRENDATARIO** renuncia a exigir el reconocimiento de ellas.

PARÁGRAFO 1. MEJORAS FIJAS. Son aquellas que no pueden ser retiradas porque conllevan el deterioro en las condiciones del inmueble objeto del arrendamiento o se afecta la estructura técnica existente, por lo tanto, acrecen a éste a la terminación del contrato por cualquier circunstancia, quedando de propiedad del **ARRENDADOR**, sin que haya lugar a indemnización alguna. Las partes acuerdan, entienden y así lo manifiestan que dichas obras, a pesar de ser autorizadas por el **ARRENDADOR**, solo reportan beneficios, utilidades y/o comodidades al **ARRENDATARIO**, quien la ejecuta por su cuenta y riesgo, que no son necesarias, útiles ni relevantes para el **ARRENDADOR**, en consecuencia, no habrá lugar a indemnización alguna por este concepto.

PARÁGRAFO 2. EL ARRENDATARIO, efectuará por su cuenta y riesgo las reparaciones locativas que ordena la ley de acuerdo a lo establecido en los Artículos 2028°, 2029° y 2030° del Código Civil, de ser necesario.

PARÁGRAFO 3. Los daños y perjuicios que el **ARRENDATARIO**, cause con ocasión de las reparaciones o mejoras por él realizadas, correrán a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO.**

PARÁGRAFO 4. Los equipos, artefactos, utensilios y/o demás bienes o elementos que el **ARRENDATARIO** requiera y que no se encuentren incluidos en el inventario de bienes,

deberán ser suministrados por el **ARRENDATARIO** y son de su exclusiva propiedad; en consecuencia, podrán ser retirados al término del contrato, de acuerdo con el PARÁGRAFO PRIMERO de la presente CLÁUSULA y no habrá lugar a indemnización o compensación alguna por parte del **ARRENDADOR.**

PARÁGRAFO 5. Los equipos, artefactos, utensilios y en general los bienes o elementos entregados al **ARRENDATARIO** en el inventario de bienes, deberán ser devueltos al **ARRENDADOR**, en las mismas condiciones en que fueron entregados, salvo el deterioro normal causado por el uso. El mantenimiento, cuidado y conservación de estos bienes estará a cargo exclusivo del **ARRENDATARIO** y en ningún caso habrá lugar a nuevos suministros o reemplazos de bienes o elementos por parte del **ARRENDADOR.**

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. RESTITUCIÓN. A la terminación del presente contrato, el **ARRENDATARIO** restituirá el inmueble en el mismo estado en que le fue entregado, incluidas las mejoras, salvo el deterioro por el uso y goce legítimos. Para exigir la entrega del inmueble objeto de este contrato el **INDER** no requiere preavisar, constituir caución, ni indemnizar en favor del **ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN O SUBARRIENDO TOTAL O PARCIALMENTE. EL ARRENDATARIO, se obliga expresamente a **NO CEDER O SUBARRENDAR total o parcialmente** el inmueble objeto de este contrato, ni transferir su tenencia, ni permitir el uso por parte de terceros a ningún título. El incumplimiento de lo aquí estipulado es causal de terminación del contrato por parte del **ARRENDADOR** y restitución del inmueble objeto del mismo por parte del **ARRENDATARIO.**

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. Serán causales para terminar anticipadamente el presente contrato dando lugar a la restitución inmediata del inmueble otorgado en arrendamiento, las siguientes: **A)** Cuando la prestación del servicio público lo requiera o la situación de orden público lo imponga. **B)** Sí dentro de los términos pactados contractualmente el **ARRENDATARIO** no efectúa el pago del canon de arrendamiento, o lo hace sin acatar los términos pactados. **C)** Cuando se comprobare que la documentación aportada para la firma del contrato fuere fraudulenta. **D)** Cuando se dé al inmueble una destinación diferente a la acordada. **E)** Por suspensión, cancelación, vencimiento o pérdida de los permisos o licencias que requiera el **ARRENDATARIO**, para ejercer su actual objeto social, la actividad para la cual le fue entregado el inmueble, o por infracción a las normas sanitarias y/o ambientales establecidas por la autoridad competente. **F)** Por cesión, traspaso, subarriendo, o permitir el uso del inmueble otorgado en arrendamiento por un tercero; sin previa autorización por parte del arrendador. **G)** Por muerte o incapacidad física del **ARRENDATARIO** sí es persona natural,

o por disolución o liquidación de persona jurídica. **H)** Por liquidación forzosa del **ARRENDATARIO** o cuando por decisión irrevocable el **ARRENDATARIO** exprese por escrito al **INDER** su decisión de terminar unilateralmente el contrato. **I)** Cuando se demuestre que el **ARRENDATARIO** ha obrado como intermediario de terceros. **J)** Por cesación de pagos, concurso de acreedores o embargos judiciales al **ARRENDATARIO** que afecten el normal cumplimiento de las obligaciones surgidas por medio del presente contrato. **K)** Por destrucción o deterioro de los inmuebles entregados en arrendamiento que haga imposible su utilización. **L)** Por no ocupación del inmueble arrendado por parte del **ARRENDATARIO**, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de la suscripción del acta de entrega. **M)** Por solicitud del **ARRENDADOR**, para ser utilizado en fines propios. **N)** El desuso del inmueble en virtud del contrato de arrendamiento por parte del **ARRENDATARIO**. **O)** Hacer un indebido uso del carnet y/o el chaleco. **P)** Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, prohibiciones o de cualquiera de las cláusulas y/o parágrafos incluidos en este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES. Las partes dejan expresa constancia bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma de este contrato, que no se encuentran incursas en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad de que tratan la Ley 80 de 1993, la Ley 1474 de 2011, Ley 734 de 2002 y las demás disposiciones legales vigentes.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. PRIMA Y/O BONIFICACIONES. Por tratarse del arrendamiento de un bien inmueble de propiedad de la Alcaldía de Medellín - Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, el **ARRENDATARIO** no tiene derecho a prima, ni compensación alguna por la terminación del contrato o entrega del inmueble al vencimiento del plazo, en razón a la titularidad del bien de un ente público y con destinación natural a la realización eventos públicos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. SUPERVISIÓN. La supervisión del presente contrato estará a cargo del **PROFESIONAL ESPECIALIZADO, ADMINISTRADOR DE LA UDAG** o de quien el director designe, quien ejercerá funciones de supervisión y vigilancia técnica, administrativa y financiera del contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. INDEMNIDAD. EL ARRENDATARIO, mantendrá indemne al **INDER**, por razón de reclamos, demandas, acciones legales y costos que surjan como resultado del uso de patentes, diseños o derechos de autor que sean propiedad de terceros; de igual forma mantendrá indemne al **INDER**, contra todo reclamo, demanda, acción legal y costo que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, que tengan como causa las actuaciones del **ARRENDATARIO**,

sus subcontratistas o sus proveedores, cuando hubiera lugar a ello. Así como por el pago de salarios y prestaciones sociales a todo el personal vinculado y a los contratistas para la ejecución del objeto contractual, cuando a ello haya lugar.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. VÍNCULO LABORAL. EL ARRENDADOR, no adquiere ni adquirirá, ningún vínculo o relación de carácter laboral con el **ARRENDATARIO**, ni con el personal que él designe para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato se suspenderá en caso de que el **INDER** y/o la Alcaldía de Medellín - Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, requiera utilizar el inmueble en eventos de ciudad y/o interés general de significancia para la ciudad de Medellín y el deporte colombiano u otro evento extraordinario, en los cuales exista exclusividad del operador de tales eventos. En todo caso, el **INDER**, respetará los acuerdos a los que llegue el **ARRENDATARIO**, con el operador de los eventos en los mencionados casos, siempre y cuando no se viole el objeto del presente contrato. También será suspendido por ser requerido para remodelaciones o cambios totales en la infraestructura y que por ello no pueda permanecer ocupado y/o por acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO 1. En el evento que el período de suspensión implique el cambio de vigencia, el reinicio en el nuevo año implica que el canon de arrendamiento se cobrará con el incremento que la Secretaría de Hacienda haya determinado, hasta el cumplimiento del término de duración, y ello no implica renovación.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo, de acuerdo con la ley y para efectos de ésta. El **INDER** dará inicio al trámite de solicitud del pago de sumas por canon de arrendamiento y riesgos asegurados por parte de la Póliza expedida por la respectiva aseguradora, cuando el **ARRENDATARIO** incurra en mora y/o incumpla alguna de las obligaciones que impliquen el pago de sumas de dinero a cargo del **ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. LEGALIZACIÓN, PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato requiere para su perfeccionamiento de la firma electrónica de las partes mediante la Plataforma SECOP II, en atención a lo estipulado en la Ley 527 de 1997; para su legalización, del cumplimiento de los requisitos legales y contractuales pactados y/o exigidos para ello; y para su la ejecución, de la suscripción del acta de inicio.

<u>CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.</u> GARANTÍAS. El presente contrato se celebra entre el **INDER** como administrador del escenario deportivo y la Alcaldía del Distrito de Medellín como propietario del inmueble, quienes determinaron la necesidad de exigir la constitución de garantías en los espectáculos denominados o enmarcados en la modalidad de artes escénicas según lo dispuesto por el Artículo 2° del Decreto 907 de 2021, las garantías de que trata el Artículo 13° numeral 5 del Decreto municipal 907 de 2021, que el **INDER** establece así:

1. GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO. Para avalar el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada en Colombia o garantía bancaria aceptada por el **INDER**, la cual cubrirá:

a) Cumplimiento: Por medio de la cual se ampare el pago de los perjuicios derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones surgidas del presente contrato que cubrirá al **INDER**. Igualmente se amparan los perjuicios derivados del cumplimiento tardío o el cumplimiento defectuoso de tales compromisos, cuando ellos sean imputables al organizador del evento, garantizando el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria pactadas en el documento. Dicho amparo deberá contar con un valor asegurado equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a su plazo y seis (6) meses más.

b) Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: El amparo de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales cubrirá a la entidad estatal de los perjuicios que se le ocasionen como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones laborales a que esté obligado el autorizado para desarrollar el evento, derivadas de la contratación del personal utilizado para la ejecución del evento amparado, en cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato, con una vigencia igual a su plazo y tres (3) años más.

2. PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL. DIOMAR GARCIA EVENTOS S.A.S: deberá constituir y presentar Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Extracontractual expedida por compañía de seguros legalmente autorizada en Colombia, por valor asegurado de doscientos (200) SMMLV, con vigencia igual al plazo de ejecución del presente contrato y un (1) mes más, que ampare los perjuicios imputables al asegurado por lesiones o muerte a personas o daños a bienes, en desarrollo o con ocasión del espectáculo público y/o la actividad de aglomeración que ocurran en el lugar donde se lleve a cabo la actividad y su área circunvecina.

Las siguientes son las condiciones bajo las cuales se deberá expedir la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual:

1) TOMADOR: **DIOMAR GARCIA EVENTOS S.A.S**
2) ASEGURADOS: **DIOMAR GARCIA EVENTOS S.A.S**, EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN Y EL INSTITUTO DE DEPORTES Y RECREACIÓN DE MEDELLÍN - INDER MEDELLÍN.
3) BENEFICIARIOS: EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, El INSTITUTO DE DEPORTES Y RECREACIÓN DE MEDELLÍN - INDER MEDELLÍN y TERCEROS AFECTADOS.

NOTA 1: LA PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL DEBERÁ CONTENER COBERTURA EXPRESA DE: En la póliza se debe definir como tercero afectado a cualquier persona que asista al espectáculo público y/o la actividad de aglomeración. La póliza se deberá expedir bajo la modalidad de ocurrencia. Expresamente se deben amparar los perjuicios extra patrimoniales, así como los perjuicios en la modalidad de daño emergente y lucro cesante. Además de la cobertura básica PREDIOS, LABORES Y OPERACIONES, la póliza debe contemplar los siguientes amparos:

1. Responsabilidad Civil Extracontractual.
2. Gastos médicos hasta treinta (30) SMLMV, sin deducible.
3. Definir como tercero afectado a cualquier persona que asista al espectáculo público y/o la actividad de aglomeración.
4. La póliza se deberá expedir bajo la modalidad de ocurrencia.
5. Expresamente se deben amparar los perjuicios extra patrimoniales, así como los perjuicios en la modalidad de daño emergente y lucro cesante.
6. Responsabilidad civil patronal, contratistas y subcontratistas.
7. Vehículos propios y no propios.
8. Vallas y avisos.
9. Arrendatario y subarrendatarios.
10. Responsabilidad civil productos.
11. Gastos médicos, en cuantía de tres millones quinientos mil pesos ($3.500.000), por persona, sin deducible.
12. Daños morales y fisiológicos siempre y cuando haya un detrimento patrimonial para el asegurado dictaminado por un juez o por mutuo acuerdo entre las partes (literal m, Artículo tercero del Decreto Municipal 1199 de 2011).

13.Las coberturas de la póliza que amparan este contrato, se hacen efectivas solo cuando el tomador utilice el inmueble objeto del presente documento. En los casos de modificación del acta las garantías deberán extenderse de conformidad.
14.El valor del deducible para las demás coberturas, no podrá ser mayor al diez por ciento (10%) del valor de la pérdida; en cualquier caso, será cubierto DIOMAR GARCIA EVENTOS S.A.S
15. Predios y operaciones evento 100% / vigencia 100%.
16. Bienes bajo tenencia, cuidado y control evento 100%/ vigencia 100%
17. R.C cruzada evento 50% / vigencia 100%
18. Gastos de defensa civiles evento 100% / vigencia 100% - gastos de defensa penales evento 10% / vigencia 10% - daños causados con vehículos a su servicio evento 15% / vigencia 15%. deducible: 10% del valor de la perdida mínimo $20.000.000.
19. Daño al bien en uso

PARÁGRAFO 1°: Dicha póliza deberá ser aprobada previamente, para poder proceder a la entrega de los escenarios.

PARÁGRAFO 2°: Queda expresamente convenido que en caso de siniestro y/o daños y perjuicios, los valores no asumidos por la aseguradora, serán restituidos a el **INDER** en su totalidad por **DIOMAR GARCIA EVENTOS S.A.S**

PARÁGRAFO 3°: EL ARRENDATARIO solicitará a la compañía aseguradora la modificación de las garantías aportadas, cuando se presenten variaciones en el valor del canon de arrendamiento y/o en el término de duración del contrato, o conforme a modificación que así lo amerite.

PARÁGRAFO 4°: La citada garantía la deberá entregar el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR**, dentro de los los dos (2) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato y una vez aprobada por el **ARRENDADOR** se procederá con la suscripción del acta de inicio.

PARÁGRAFO 5°. PROTECCIÓN CONTRA ACTOS VANDÁLICOS: Los daños materiales que se ocasionen en las instalaciones del escenario deportivo “ESTADIO ATANASIO GIRARDOT” correspondiente a la UNIDAD DEPORTIVA ATANASIO GIRARDOT con ocasión de riñas entre asistentes, actos vandálicos, malintencionados, actos ilegales y destructivos, asonadas, rebelión, conspiración, desaparición de bienes, destrucción parcial o total de bienes muebles e inmuebles objeto de este contrato, serán asumidos **DIOMAR**

GARCIA EVENTOS S.A.S con su patrimonio y será justa causa para terminar unilateralmente el contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA. Sin perjuicio de lo dispuesto en las cláusulas anteriores, el **INDER**, podrá imponer al **ARRENDATARIO**, en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, **COMO PENA, UNA SUMA EQUIVALENTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO**. El valor de la cláusula penal que se haga efectiva, se considerará como pago parcial de los perjuicios causados al **INDER**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. SERVICIOS PÚBLICOS. El pago de los servicios públicos de agua, energía y alcantarillado, será por cuenta del **INDER**, hasta tanto pueda ser diferenciado y medido el consumo del **ARRENDATARIO**, situación ante la cual el pago lo asumirá DIOMAR GARCIA EVENTOS S.A.S en vigencia del presente contrato. El **ARRENDATARIO** deberá asumir todos los gastos de instalación y prestación de los demás servicios que requiera.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. VIGILANCIA. La vigilancia de las zonas comunes del escenario donde se encuentran ubicados los bienes inmuebles objeto del presente contrato, será por cuenta del **INDER y/o MUNICIPIO DE MEDELLÍN**; corresponde al **ARRENDATARIO** la vigilancia de los bienes inmuebles entregados en arrendamiento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. PUBLICACIÓN. De conformidad con lo previsto en el **Artículo 2.2.1.1.1.7.1** del **Decreto 1082 de 2015**, el presente contrato debe ser publicado y suscrito en la Plataforma **SECOP II.**

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. DOMICILIO. Para todos los efectos legales se fija como domicilio contractual la ciudad de **Medellín.**

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES. Las notificaciones que cualquiera de las partes deba hacer a la otra, deben formularse por escrito a las siguientes direcciones físicas y electrónicas: Al **ARRENDADOR** en la en la Calle 47 D N 75- 276 Sector Velódromo, oficina de archivo, y al **ARRENDATARIO** en la Carrera 52 # 1A SUR - 155, Interior 705, o según corresponda; correos electrónicos: diomargarcia@yahoo.com.ar y Jacqueline.ramirezdge@yahoo.com cualquier cambio de dirección, correo electrónico y datos de contacto deberán ser informados de manera inmediata al **INDER**.

Para constancia, de conformidad con la Ley 527 de 1999, el presente documento es entendido y aceptado por las partes en la ciudad de Medellín, por medio de la plataforma SECOP II.