PROCESO DE CONTRATACIÓN No. MI-SG-CD-AR-002-2026
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 002
CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE ISNOS
E FRJ CONSULTORES S.A.S

Señor:
FARLEY ROJAS JOVEN
C. C. No. 79.641.383 expedida en Bogotá
Rep. Legal **FRJ CONSULTORES S.A.S**.
Dirección: Calle 3 No. 2-35 Este
Teléfono: 3112788276
Correo Electrónico: frjconsultores@gmail.com

Entre **JOSÉ ALFREDO MUÑOZ MUÑOZ**, mayor de edad, vecino y domiciliado en Isnos Huila, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.144.507 expedida en San Agustín Huila, quien actúa en nombre y representación del Municipio de Isnos Huila, de conformidad con las facultades que en materia contractual le confiere la Ley 136 de 1994, Ley 1551 de 2012, la Ley 80 de 1993, modificada parcialmente por la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, y en general las normas que regulan la contratación de entidades públicas, quien en adelante se denominará el **MUNICIPIO**, por una parte; y por la otra, **FARLEY ROJAS JOVEN**, identificado con la cédula de ciudadanía Número 79.641.383 expedida en Bogotá, actuando en nombre y representación de **FRJ CONSULTORES S.A.S** con **NIT** 900820363-1, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDATARIO**, quien declara que tiene capacidad para celebrar este contrato, que no incurre en causal de inhabilidad e incompatibilidad de las previstas en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011 y la ley 195 de 2015 y demás normas constitucionales y legales.

A continuación, ponemos en su conocimiento las condiciones del contrato, a las que se supedita la ejecución del objeto, sin perjuicio de lo señalado en estudios y documentos previos y documentos anexos que hacen parte integral del contrato y que se encuentran publicados en la plataforma Secop II.

OBJETO: **ARRENDAMIENTO DE UN (1) ESPACIO LOCATIVO UBICADO EN EL TERCER PISO DEL INMUEBLE DENOMINADO CENTRO DE ARTE Y CULTURA DEL MUNICIPIO DE ISNOS HUILA, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 206-108059.**

VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato corresponde a la suma de **UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS ($1.200.000) M/CTE.**

La administración Municipal recibirá mensualidades anticipadas dentro de los diez primeros días de cada mes por el canon de arrendamiento por la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS ($300.000) M/CTE** IVA incluido, mediante cuatro (04) pagos mensuales y/o proporcionales a los

días de ejecución, durante la vigencia del contrato. El arrendatario presentará al supervisor delegado el recibo de pago del canon de arrendamiento, dentro de los diez primeros días de cada mes.

INCREMENTO DEL PRECIO. Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga autorizada por el Municipio de Isnos, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento, de acuerdo a lo establecido en la Ley 820 de 2003.

EL PLAZO PARA LA EJECUCIÓN SERÁ DE CUATRO (04) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO DEL PRESENTE CONTRATO, EN TODO CASO SIN EXCEDER EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: El presente contrato se celebra bajo la condición resolutoria de que **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar el bien inmueble, si con previo aviso no menor a treinta (30) días la Alcaldía Municipal a través de la Secretaría General le informa la necesidad de disposición del bien inmueble por demolición o trámites urbanísticos para el cumplimiento de los Planes y Programas del Plan de desarrollo Municipal.

CLÁUSULA DE INDEMNIDAD: La arrendataria se obliga a mantener indemne al **MUNICIPIO DE ISNOS** de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes contra todo reclamo, demanda, acción legal, y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o bienes, ocasionados por la arrendataria o su personal, durante la ejecución del objeto y obligaciones del contrato.

FORMA DE PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:

La administración Municipal recibirá mensualidades anticipadas dentro de los diez primeros días de cada mes por el canon de arrendamiento por la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS ($300.000) M/CTE** más IVA.

INCREMENTO DEL PRECIO. Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga autorizada por el Municipio de Pitalito, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento, de acuerdo a lo establecido en la Ley 820 de 2003.

OBLIGACIONES

Obligaciones generales del Arrendatario

1. Acatar la Constitución Política, la ley y las demás disposiciones pertinentes.
2. Cumplir las obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral y presentar los documentos respectivos que así ·10 ·acrediten, conforme lo establecido por el artículo 50 de la Ley 789 de 200·2, las _Leyes 828 de 2003, 1122 de 2007 y 1562 de 2012, los Decretos 1703 de 2002 y 51 O de 2003, ·el artículo 23 de· la Ley 1150 de 2007, la Ley 1562 de 2012 y las demás normas que las adicionen, complementen o modifiquen.
3. Cumplir las obligaciones en relación a la seguridad y salud en el trabajo y medio ambiente, es decir, el Decreto 1072 de 2015, Resolución 0312 de 2019, Decreto 1076 de 2015 y demás marco legal aplicable vigente.
4. Legalizar el contrato dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato.
5. Acatar las órdenes que le imparta la Entidad durante el desarrollo del contrato y, de manera general, obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales
6. Reportar al supervisor del contrato, de manera inmediata, cualquier novedad o anomalía que afecte la ejecución del contrate.
7. Guardar total ·reserva de la información que conozca en desarrollo de sus actividades. Esta información es de propiedad de la Alcaldía Municipal y sólo podrá ser divulgada por expreso requerimiento de autoridad competente, es decir guardar la confidencialidad de toda información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia, o que por cualquier otra circunstancia deba· conocer o· manipular, y responder patrimonial mente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que, por sí, o por un tercero, cause a la administración o a un tercero.
8. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando en ellos se cause perjuicio a la entidad o a terceros en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
9. Reparar los daños e indemnizar los perjuicios que cause a la Alcaldía Municipal por el incumplimiento del contrato
10. Suscribir oportunamente el acta de liquidación del contrato y las modificaciones si las hubiere.
11. Ejecutar el objeto contratado de manera autónoma e independiente, de acuerdo a lo estipulado en la necesidad de contratación y en la propuesta, documentos que hacen parte integral del presente documento.

Obligaciones específicas del Arrendatario:

1. Realizar el pago del canon de arrendamiento mensual de forma anticipada dentro de los diez primeros días de cada mes. En caso de incumplimiento el municipio de Isnos dará por terminado el contrato de forma unilateral.
2. Presentar mensualmente al supervisor delegado el recibo de pago del canon de arrendamiento, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes.
3. Velar por el cuidado del espacio entregado en arrendamiento y que es destinado para la ejecución del contrato, para lo cual el arrendatario se compromete a realizar la adecuación, mantenimiento y las reparaciones necesarias para su conservación, previa autorización del supervisor del contrato.

4. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le sean impartidas por la entidad.
5. El arrendatario no podrá ceder el contrato de forma parcial o total
6. El arrendatario responderá por el personal que contrate para el desarrollo de las actividades correspondientes, como de la afiliación y pagos al sistema de seguridad social (salud, pensión y riesgos laborales) como el de los miembros de la asociación.
7. El arrendatario mantendrá al Municipio indemne y libre de todo reclamo, demandas, litigios, acciones judiciales y reivindicaciones de cualquier especie o naturaleza que se entable o se pueda entablar por causa de acciones u omisiones con ocasión del contrato celebrado, sea esta de sus agentes o subcontratistas. El Municipio de Isnos no reconocerá por ninguna razón los costos adicionales producidos por este motivo.
8. El arrendatario utilizará adecuadamente las áreas de las instalaciones cedidas en arrendamiento.
9. Realizar por su cuenta y riesgo las reparaciones locativas que la ley obliga y las que resulten por obstrucciones causadas por el arrendatario.
10. No hacer cambios o modificaciones estructurales de los locales, salvo que se encuentre autorizado por el arrendador.
11. El arrendatario deberá cumplir con lo dispuesto con los Artículos 87 y 88 de la Ley 1801 de 2016.
12. Finalizado el término de ejecución del contrato, el arrendatario deberá entregar el área objeto del arrendamiento de forma inmediata, en el estado en que lo recibió.
13. Cumplir las obligaciones contempladas en el presente contrato al igual que aquellas que sean inherentes al mismo, determinadas por el supervisor del contrato.
14. Facilitar el ingreso del supervisor o personal designado por la administración municipal para el seguimiento de estado y conservación del bien inmueble.

Obligaciones del Municipio

1. Suministrar la información requerida y que fuese responsabilidad del municipio para la correcta ejecución del contrato.
2. Delegar de manera oportuna el supervisor del contrato.
3. Exigir al arrendatario la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado.
4. Exigir que los servicios prestados sean de óptima calidad.
5. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones y garantías a que hubiera lugar.

OTRAS OBLIGACIONES: Además de las condiciones inherentes a la naturaleza del servicio, y a las derivadas de las disposiciones legales vigentes sobre la materia, las siguientes: asumir la carga salarial, legalización del contrato y todas las que considere inherentes a la naturaleza misma del contrato, que no hacen parte de las generales, ni las específicas.

DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO:

El Arrendatario hace las siguientes· declaraciones:

1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso.
2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió del Municipio de Pitalito respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato.
4. El Arrendatario al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad.
5. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral
6. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.
7. El Arrendatario manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de este contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.

ENTREGA DEL INMUEBLE: El Arrendatario hará entrega del inmueble en la fecha terminación del presente contrato o a más tardar dentro de los de tres (03) días hábiles siguientes, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien recibido.

La entrega del inmueble por parte del arrendatario a la terminación del presente contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado.
SERVICIOS PÚBLICOS: El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de entrega del inmueble será de cargo del arrendatario.

Asimismo, la arrendataria se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendatario.

GARANTÍAS: En atención a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 compilatorio del artículo 77 del Decreto 1510 de 2013 (no obligatoriedad de garantías), en los procesos de contratación directa las garantías no son obligatorias, luego para el caso en concreto la entidad no hará uso de esta facultad.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: El arrendatario declara bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la presentación de la propuesta y con la firma del contrato, que ni él, ni las personas que representa se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, articulo 90 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes. **PARÁGRAFO PRIMERO**: Si llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad por parte del arrendatario, éste cederá el contrato previa

autorización escrita del **MUNICIPIO DE ISNOS** a través de la supervisión y si ello no fuere posible el arrendatario renunciará a su ejecución. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: Presentada la causal de inhabilidad o incompatibilidad, el arrendatario deberá informar al **MUNICIPIO DE ISNOS** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su acontecimiento y podrá proponer un candidato, quien deberá manifestar por escrito que se encuentra dispuesto a continuar con la ejecución del contrato en las mismas condiciones pactadas con el primer ·arrendatario. **EL MUNICIPIO DE ISNOS** se reserva la facultad de aceptar al candidato propuesto por el arrendatario o en su defecto autorizar la cesión a favor de un tercero que reúna las condiciones para continuar con la ejecución del contrato.

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: Las partes en aras de solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas en la ejecución del contrato, acudirán a los mecanismos de solución previstos en la Ley, tales como la conciliación, amigable composición y transacción.

CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato se dará por terminado en cualquiera de los siguientes eventos: a) Anticipadamente por mutuo acuerdo de las partes, siempre que con ello no se causen perjuicios al **MUNICIPIO DE ISNOS**. b) Por agotamiento del objeto o vencimiento del plazo. e). Por fuer.za may9r o caso fortuito que hagan imposible continuar su ejecución. d) Unilateralmente por incumplimiento del arrendatario. **PARÁGRAFO**: La terminación anticipada del contrato se hará constar en acta suscrita por las partes.

EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL: Teniendo en cuenta que EL arrendatario, actúa con plena autonomía técnica y administrativa, frente al **MUNICIPIO DE ISNOS**, se excluye cualquier vínculo de tipo laboral entre el **MUNICIPIO DE ISNOS** y EL arrendador, o el personal utilizado por éste para el desarrollo del objeto del contrato. En consecuencia, será de exclusiva responsabilidad del SEMAPP el pago de salarios y prestaciones a que hubiera lugar respecto del personal mencionado.

SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD: El arrendatario se obliga a guardar estricta confidencialidad sobre toda la información sometida a reserva debidamente identificada como tal por el **MUNICIPIO DE ISNOS** y conocida en virtud del desarrollo y ejecución del presenté contrato. Esta obligación de confidencialidad se aplicará para todos los casos, salvo que la información confidencial sea requerida por autoridad competente. **PARÁGRAFO**. La presente cláusula de confidenci9lidad se mantendrá vigente mientras la información catalogada como tal conserve el carácter de reservada.

En todo caso estará sujeta a la reglamentación sobre información confidencial de los artículos 260 a 266 de la Decisión 486 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena y lo previsto en el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, respecto de la información y documentos reservados, artículo 24 sustituido, y en las demás normas concordantes y complementarias que regulen la materia.

LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: La liquidación del contrato se efectuará de mutuo acuerdo dentro del término de seis (6) meses contados a partir de la terminación del mismo. En aquellos

casos en que **EL ARRENDATARIO,** no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria· que le haga. **EL MUNICIPIO DE ISNOS**, las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, **EL MUNICIPIO DE ISNOS**, tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes y se adopta mediante acto administrativo motivado susceptible del recurso de reposición, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 de la ley 1150 de 2007.

DOCUMENTOS: Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante del contrato y en consecuencia producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales: a) El estudio previo, y los demás documentos previos expedidos por el **MUNICIPIO DE ISNOS** en desarrollo del proceso. b) La propuesta del **ARRENDATARIO**, y los documentos adjuntos presentados con la misma. e) Las instrucciones escritas al **ARRENDATARIO** para la ejecución de los trabajos. d) Las actas y demás documentos que durante la ejecución del contrato se suscriban por las partes).

PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN: El presente contrato, se entenderá perfeccionado con la aprobación de las partes contratantes a través de la plataforma SECOP II y para su legalización y ejecución requiere: 1) legalización del contrato. 2) La suscripción por parte del supervisor y **EL ARRENDATARIO**, del acta de inicio. **PARÁGRAFO**: El inicio de la ejecución estará condicionado, además, a los requisitos de inicio contemplados en el estudio previo.

CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento grave por parte del Contratista de las obligaciones contraídas en el contrato o en caso de declaratoria de caducidad, la entidad podrá aplicar la cláusula penal pecuniaria al Contratista hasta por un valor del veinte por ciento (20%) del valor del contrato, suma que la entidad hará efectiva mediante el cobro de la garantía única de cumplimiento o, a su elección, de los costos que adeude al Contratista, si los hubiere. La aplicación de la cláusula penal no excluye la indemnización de perjuicios, de conformidad con los artículos 870 del Código del Comercio y 1546 del Código Civil.

Parágrafo 1. El pago de la presente cláusula penal no extinguirá las obligaciones contraídas por el Contratista en virtud del presente contrato. En consecuencia, la estipulación y el pago de la pena dejan a salvo el derecho de la Entidad de exigir acumulativamente con ella el cumplimiento o la resolución del contrato, en ambos casos, con la correspondiente indemnización de perjuicios ocasionados en virtud del incumplimiento total o parcial o del cumplimiento tardío o imperfecto de las obligaciones a cargo del Contratista.

SUSPENSIÓN: El plazo de ejecución del presente contrato podrá ser suspendido excepcionalmente de manera temporal, en las siguientes circunstancias: 1. Por el mutuo acuerdo de las partes. 2. Por causas debidamente justificadas, previa solicitud del ARRENDATARIO.

RÉGIMEN LEGAL: El contrato se regirá en general por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en los aspectos particularmente regulados por la Ley de contratación que le

sean aplicables de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto Reglamentario 1082 de 2015, ley 1474 de 2011.

SUPERVISIÓN: El MUNICIPIO DE ISNOS, efectuará la Supervisión del contrato a través de la **SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO**, quien velará por el cabal cumplimiento de todas y cada una de las actividades que se le encomienden al **ARRENDATARIO**, de conformidad con lo determinado por el Manual de Contratación y Supervisión del **MUNICIPIO DE ISNOS**.

NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las Partes deban hacer en desarrollo del presente Contrato deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas a través del link del contrato, en la página del secop II, correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

Para constancia se firma por las partes,

JOSE ALFREDO MUÑOZ MUÑOZ
ALCALDE

FARLEY ROJAS JOVEN
C. C. No. 79.641.383 expedida en Bogotá
Rep. Legal **FRJ CONSULTORES S.A.S.**
NIT 900820363-1
ARRENDATARIO

Proyectó: Erik Xavier Parra Sandoval - Profesional apoyo contratación

Revisó en su texto legal: Julieth Katherine Gaviria Muñoz – Asesora Jurídica Contratación