CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 025 DE 2026

CENTRO DE COMERCIO "LUNA VALLENATA" – LOCAL No. 45

PARTES CONTRATANTES:

Entre los suscritos, de una parte, MARIA ISABEL GUTIÉRREZ LEAL, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.065.602.161, expedida en Valledupar, quien actúa en calidad de Gerente y Representante Legal del INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DEL CESAR – IDECESAR, establecimiento público de carácter departamental, con NIT 900.062.489-8, con domicilio en la Calle 28 #6A-15 de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, quien en adelante se denominará EL ARRENDADOR; y de otra parte, **RONALD AVILA NIETO**, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **1.003.316.033** expedida en ***Valledupar*** domiciliado(a) en **VALLEDUPAR** quien en adelante se denominará EL ARRENDATARIO o BENEFICIARIO, han convenido celebrar el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que se rige por las cláusulas siguientes, y en lo no previsto, por las disposiciones del Código Civil, la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes.

CONSIDERACIONES Y CONTEXTO INSTITUCIONAL:

1. Que mediante Contrato Interadministrativo No. 2026 01 0022 – CD-SGR-CA017-2026, suscrito entre el DEPARTAMENTO DEL CESAR y el INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DEL CESAR "IDECESAR", se entregó a este último la administración y operación del Centro de Comercio "Luna Vallenata", ubicado en la Calle 6ª bis con Carrera 48 Esquina, barrio La Nevada, comuna 5, ciudad de Valledupar.

2. Que en ejecución de dicho contrato interadministrativo, y en cumplimiento del NUMERAL 9, PILAR 2 "CESAR INNOVADOR, CUMPLIENDO SUEÑOS", Programa 4 "ECOSISTEMA EMPRESARIAL EN MARCHA, SOSTENIBLE Y CON IMPACTO SOCIAL" del Plan de Desarrollo Departamental 2024-2027 "Gobernando el Cesar Imparable", IDECESAR tiene a su cargo la asignación de locales comerciales a través de convocatoria pública.

3. Que mediante convocatoria pública realizada por la Gobernación del Departamento del Cesar en el 2025, el ARRENDATARIO fue seleccionado como beneficiario para el uso de un espacio en el mencionado Centro de Comercio, con el propósito de impulsar el emprendimiento, el desarrollo económico y la generación de empleo formal e informal en la región.

4. Que el presente contrato no persigue fines lucrativos para el ARRENDADOR; el canon establecido tiene por objeto exclusivo cubrir los gastos de administración, operación y mantenimiento del Centro de Comercio "Luna Vallenata", en beneficio de la comunidad y de los propios beneficiarios.

5. Que el ARRENDATARIO conoce y acepta que la asignación del presente espacio obedece a un fin social e institucional, y que su uso debe ser compatible con los objetivos del Plan de Desarrollo Departamental y las directrices de IDECESAR como administrador del Centro.

CLÁUSULAS DEL CONTRATO

PRIMERA – OBJETO:

EL ARRENDADOR entrega en arrendamiento al ARRENDATARIO el LOCAL No. **045** ubicado en el Centro de Comercio "Luna Vallenata", con un área aproximada de 8.55 m², en las condiciones físicas descritas en el acta de entrega que se suscribirá entre las partes como parte integral del presente contrato. Dicho espacio será destinado exclusivamente al desarrollo de la actividad económica señalada en la cláusula segunda.

SEGUNDA – USO Y DESTINACIÓN DEL LOCAL:

El local objeto del presente contrato será destinado única y exclusivamente al ejercicio de la actividad comercial de: ***VENTA DE ARTICULOS VARIOS*** (descripción de la actividad según convocatoria). Queda expresamente prohibido al ARRENDATARIO cambiar la destinación del local sin previa autorización escrita de IDECESAR. El espacio no podrá ser utilizado para actividades distintas a las aquí autorizadas, ni para fines contrarios a la ley, el orden público o las buenas costumbres.

TERCERA – DURACIÓN:

El presente contrato tendrá una vigencia de **TRES MESES Y 20 DIAS**, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de entrega del local. El contrato podrá renovarse por períodos iguales mediante acuerdo escrito entre las partes, siempre que el ARRENDATARIO haya cumplido con todas las obligaciones contractuales y que persistan las condiciones institucionales que dieron lugar a la convocatoria.

CUARTA – CANON DE ARRENDAMIENTO Y NATURALEZA:

El canon mensual de arrendamiento se fija en la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS** ($280.000.00) PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, pagaderos dentro de los últimos cinco (5) días de cada mes en la **CUENTA BBVA Cuenta de Ahorros Empresarial Numero 922000135.**

El presente canon no tiene naturaleza comercial ni de lucro para IDECESAR. Los recursos recaudados se destinan exclusiva y directamente a sufragar los costos de administración, mantenimiento, servicios públicos, vigilancia y operación general del Centro de Comercio "Luna Vallenata", en cumplimiento de los objetivos misionales de IDECESAR y del Plan de Desarrollo Departamental 2024-2027.

PARÁGRAFO: La mora en el pago del canon por más de treinta (30) días calendario facultará a IDECESAR para iniciar las acciones de terminación del contrato previstas en la cláusula de incumplimiento, sin perjuicio del cobro de los montos adeudados y los intereses de mora legales.

QUINTA – FINALIDAD SOCIAL E INSTITUCIONAL:

El presente contrato se suscribe en el marco de las políticas públicas de desarrollo económico, fomento del emprendimiento y generación de empleo del Departamento del Cesar. En consecuencia, el ARRENDATARIO reconoce y acepta que el espacio asignado representa una oportunidad institucional de carácter social, y se compromete a aprovecharla de manera responsable, activa y continua.

PARÁGRAFO: El ARRENDATARIO beneficiario fue seleccionado mediante convocatoria pública adelantada por la Gobernación del Departamento del Cesar en 2025, y su permanencia está condicionada al cumplimiento de los fines que motivaron su selección, así como a las directrices y orientaciones que imparta IDECESAR como administrador del Centro.

SEXTA – OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (BENEFICIARIO):

Son obligaciones del ARRENDATARIO, además de las generales de la ley:

1. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento en los términos pactados en la cláusula cuarta.
2. Destinar el local exclusivamente a la actividad comercial autorizada y mantenerlo en uso activo y continuo durante la vigencia del contrato.

3. Cumplir en todo momento las orientaciones, instrucciones, reglamentos internos y directrices que imparta IDECESAR en su calidad de administrador del Centro de Comercio, so pena de terminación por justa causa del presente contrato.
4. Conservar el local, los elementos, instalaciones, mobiliario y dotación que reciba en el estado en que los reciba, respondiendo por los daños o deterioros causados por mal uso, negligencia o descuido, distintos al desgaste natural.
5. Mantener el local y sus áreas adyacentes en perfectas condiciones de higiene, aseo y limpieza, cumpliendo con las normas sanitarias vigentes y respondiendo por el adecuado manejo de residuos.
6. Presentar en todo momento una imagen comercial digna y ordenada del local: organización del espacio, buen estado de los productos o servicios exhibidos, señalización adecuada y presentación personal apropiada.
7. No realizar obras, modificaciones, adecuaciones ni instalaciones en el local sin previa autorización escrita de IDECESAR. Las mejoras autorizadas quedarán en beneficio del Centro de Comercio sin derecho a retribución.
8. Asumir el pago de los servicios públicos que se facturen de manera individual al local cuando aplique, conforme a las reglas que establezca IDECESAR.
9. No subarrendar, ceder ni transferir total ni parcialmente el presente contrato sin autorización expresa y escrita de IDECESAR.
10. Dar prioridad al uso institucional del espacio cuando IDECESAR o el Departamento del Cesar requieran el local para actividades o eventos en beneficio de la comunidad, previa notificación con un mínimo de cuarenta y ocho (48) horas de anticipación.
11. Respetar el reglamento interno del Centro de Comercio y las normas de convivencia establecidas entre los beneficiarios.
12. Restituir el local al vencimiento del contrato o a su terminación anticipada, en el estado en que fue recibido, salvo el deterioro proveniente del uso normal y correcto.
13. Atender oportunamente los requerimientos, visitas de supervisión e inspecciones que realice IDECESAR, sin obstaculizar el ejercicio de dichas funciones.
14. Participar en los programas de capacitación, fortalecimiento empresarial y actividades comunitarias que organice IDECESAR o la Gobernación en el marco del Plan de Desarrollo Departamental.

SÉPTIMA – OBLIGACIONES DE IDECESAR (ARRENDADOR):

1. Entregar el local en buen estado de funcionamiento mediante acta suscrita entre las partes.
2. Garantizar las condiciones generales de seguridad, mantenimiento de áreas comunes, servicios públicos colectivos y funcionamiento del Centro de Comercio.
3. Impartir orientaciones oportunas y claras sobre el reglamento interno, los procedimientos administrativos y las políticas de operación del Centro.
4. Ejercer la supervisión periódica del contrato y verificar el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDATARIO.
5. Notificar al ARRENDATARIO, con la debida anticipación, cualquier situación que afecte el uso del local.
6. Liquidar el contrato a su terminación.

OCTAVA – DIRECTRICES DE IDECESAR:

IDECESAR, en ejercicio de su función de administrador del Centro de Comercio "Luna Vallenata", está facultado para expedir reglamentos internos, circulares, directrices operativas y normas de convivencia que regulen el uso de los espacios, los horarios de apertura y cierre, la presentación de los locales, las medidas de seguridad, las obligaciones sanitarias, las normas de señalización y publicidad, y cualquier otro aspecto necesario para el buen funcionamiento del Centro.

El incumplimiento reiterado o grave de dichas directrices por parte del ARRENDATARIO constituirá justa causa para la terminación unilateral del presente contrato por parte de IDECESAR, sin que ello genere indemnización alguna a favor del ARRENDATARIO.

NOVENA – TERMINACIÓN POR JUSTA CAUSA:

IDECESAR podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin lugar a indemnización, en los siguientes casos de justa causa:

a) Mora en el pago del canon por más de treinta (30) días calendario;

b) Cambio no autorizado de la destinación del local;

c) Subarriendo o cesión no autorizada del local;

d) Incumplimiento reiterado de las orientaciones y directrices de IDECESAR, previo requerimiento escrito sin atención oportuna;

e) Realización de actividades contrarias a la ley, el orden público o las buenas costumbres;

f) Inactividad injustificada del local por más de quince (15) días hábiles continuos;

g) Daño intencional o por negligencia grave a las instalaciones del local o del Centro;

h) Comportamiento irrespetuoso, violento o perturbador de la convivencia en el Centro;

i) Cualquier otra circunstancia que implique incumplimiento grave de las obligaciones contractuales.

PARÁGRAFO: Antes de proceder a la terminación por las causales b), c), d), f), g) o h), IDECESAR notificará por escrito al ARRENDATARIO concediéndole un término de cinco (5) días hábiles para que subsane el incumplimiento. Si el incumplimiento persiste o no es subsanable, se procederá a la terminación inmediata.

DÉCIMA – RESTITUCIÓN DEL LOCAL:

A la terminación del contrato por cualquier causa, el ARRENDATARIO restituirá el local a IDECESAR dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, libre de personas, bienes y mejoras no autorizadas, en el estado en que lo recibió salvo el deterioro por uso normal. De la restitución se levantará acta suscrita por las partes. El incumplimiento de esta obligación facultará a IDECESAR para iniciar las acciones legales pertinentes.

DÉCIMA PRIMERA – MEJORAS Y ADECUACIONES:

Las mejoras útiles o de recreo que el ARRENDATARIO realice en el local, previa autorización escrita de IDECESAR, quedarán en beneficio del Centro de Comercio al término del contrato, sin que el ARRENDATARIO tenga derecho a reclamar indemnización, contraprestación o compensación alguna. El ARRENDATARIO renuncia expresamente al derecho de retención.

DÉCIMA SEGUNDA – INSPECCIÓN Y SUPERVISIÓN:

IDECESAR, a través de su Gerencia o del funcionario que designe, podrá realizar visitas de supervisión e inspección al local durante los horarios de operación del Centro, con el fin de verificar el cumplimiento del objeto contractual, el estado de las instalaciones y el acatamiento de las directrices impartidas. El ARRENDATARIO facilitará dichas visitas sin obstáculo alguno.

DÉCIMA TERCERA – EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL:

El presente contrato no genera ninguna relación laboral entre IDECESAR o el Departamento del Cesar y el ARRENDATARIO ni con el personal que este vincule para el desarrollo de su actividad comercial. El ARRENDATARIO actúa con plena autonomía e independencia, y es el único responsable frente a sus trabajadores, colaboradores, clientes y terceros.

DÉCIMA CUARTA – CESIÓN:

El presente contrato es intuitu personae. El ARRENDATARIO no podrá cederlo ni transferirlo, en todo o en parte, sin autorización escrita previa de IDECESAR. El incumplimiento de esta disposición constituirá justa causa de terminación.

DÉCIMA QUINTA – SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:

Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución o terminación del presente contrato serán resueltas, en primera instancia, mediante diálogo directo entre las partes. De no llegarse a un acuerdo, acudirán a los mecanismos de conciliación, amigable composición o transacción. Para todos los efectos legales, el domicilio contractual es la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar.

DÉCIMA SEXTA – NOTIFICACIONES:

Las comunicaciones, requerimientos y notificaciones relacionados con el presente contrato se efectuarán por escrito, entregadas personalmente o remitidas a las siguientes direcciones:

IDECESAR (Arrendador): Calle 28 #6A-15, Valledupar – Cesar. Correo electrónico: contactenos@idecesar.gov.co

ARRENDATARIO, **RONALD AVILA NIETO**

CORREO: ronaldavilanieto@gmail.com

CELULAR: 314 6348325

DIRECCION: MZ 3 CASA 29 BARRIOS ALTOS DE DON ALBERTO

DÉCIMA SÉPTIMA – DOCUMENTOS INTEGRANTES:

Forman parte integral del presente contrato:

a) Acta de entrega;

b) Reglamento Interno del Centro de Comercio "Luna Vallenata";

c) Documentos aportados por el ARRENDATARIO en la convocatoria pública de 2025;

d) El Contrato Interadministrativo No. 2026 01 0022 entre el Departamento del Cesar e IDECESAR.

DÉCIMA OCTAVA – PERFECCIONAMIENTO:

El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes y comenzará a ejecutarse a partir de la fecha de suscripción del acta de entrega del local.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, SE FIRMA EN LA CIUDAD DE VALLEDUPAR, EL DÍA 07 DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2026

MARIA ISABEL GUTIÉRREZ LEAL
Gerente – Representante Legal
IDECESAR
NIT 900.062.489-8

Ronald Avila Nieto

RONALD AVILA NIETO
Arrendatario – Beneficiario
C.C. No 1.003.316.033

Supervisor del Contrato
IDECESAR

Proyectado por: TATIANA MARGARITA MENDOZA MAYA	