CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NÚMERO CA-033-2026

ARRENDADOR:	MUNICIPIO DE EL PEÑOL (ANTIOQUIA)
NIT:	890.980.917-1
ARRENDATARIO:	LUZ MARLENY HERNANDEZ RIOS
NIT O C.C.:	C.C 42.844.249
OBJETO:	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN EL PARQUE TEMÁTICO REPLICA "VIEJO PEÑOL", IDENTIFICADO COMO LOCAL 104-1P.
VALOR CANÓN MENSUAL:	CANON DE UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS M/L ($1.426.216), INCLUIDOS TODOS LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR.
VALOR TOTAL DEL CONTRATO:	DIECISIETE MILLONES CIENTO CATORCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/L ($17.114.592), INCLUIDOS LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR.
PLAZO:	DOCE (12) MESES
FECHA:	VEINTICUATRO (24) DE SEPTIEMBRE DE 2026

Entre los suscritos, a saber: **EL MUNICIPIO DE EL PEÑOL ANTIOQUIA**, entidad pública del orden territorial, identificado con el N.I.T. 890.980.917-1 representado legalmente por la señora **SANDRA ARELIS DUQUE VELÁSQUEZ**, Alcaldesa por elección popular del municipio de El Peñol Antioquia para periodo constitucional 2024 – 2027, posesionada mediante Acta número cero dos (002) del treinta (30) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) de la Notaría Única de El Peñol Antioquia, ciudadana mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 43.702.243 expedida en San Rafael - Antioquia y quien en adelante se denominará "EL MUNICIPIO" o **"EL ARRENDADOR"** de una parte; y **LUZ MARLENY HERNANDEZ RIOS,** identificada con cédula 42.844.249 y que en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se regirá por las siguientes clausulas: **PRIMERA- OBJETO DEL CONTRATO:** CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN EL PARQUE TEMÁTICO REPLICA "VIEJO PEÑOL", IDENTIFICADO COMO LOCAL 104-1P, **SEGUNDA. ALCANCE DEL OBJETO:** El citado local será utilizado por EL ARRENDATARIO para la destinación económica de charcutería, ubicado en el Parque temático Replica Viejo Peñol. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL ARRENDATARIO declara que ha recibido del ARRENDADOR el local objeto del presente contrato en el estado y con los elementos que se señalan en el acta de recibo, que en documentos separados se suscribe

y forma parte integral del presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL ARRENDADOR no podrá invocar al momento de la restitución del local condiciones físicas, mejoras, o cualquier clase de concepto o sobre costo que no haya sido expresamente previsto por las partes en el Acta de Entrega del inmueble suscrita por las partes al inicio del presente contrato, sin perjuicio de las obras necesarias de adaptación que realice EL ARRENDATARIO para el desarrollo de sus actividades, las cuales, no representarán ningún costo o indemnización a favor de EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL ARRENDADOR autoriza expresamente a EL ARRENDATARIO para que realice las obras necesarias para adecuar el local objeto de arrendamiento al uso que le dará, sin que dichas reformas o mejoras conlleven algún tipo de indemnización o sobrecosto a favor del EL ARRENDADOR. **PARÁGRAFO CUARTO:** Las mejoras realizadas al local serán de propiedad de EL ARRENDATARIO a causa de la inversión que debe ejecutar sobre el local arrendado. EL ARRENDATARIO tendrá derecho en todos los casos a retirar las mejoras que haya realizado y no impliquen detrimento del local considerando las condiciones iniciales en las cuales fue entregado, sin embargo, siempre estará obligado a devolver el local en las condiciones físicas establecidas. **PARÁGRAFO QUINTO:** El citado local será utilizado por EL ARRENDATARIO para la destinación económica de ventas de artesanías, ubicado en el parque temático Replica Viejo Peñol. **PARÁGRAFO SEXTO:** Para todos los efectos inherentes al presente contrato EL ARRENDADOR se obliga a realizar todas las REPARACIONES NECESARIAS que deban realizarse sobre el local objeto del presente contrato. EL ARRENDATARIO se obliga a realizar todas las REPARACIONES LOCATIVAS que deban realizarse sobre el local objeto del presente contrato. Entiéndase por REPARACIONES NECESARIAS todo tipo de procedimientos y acciones encaminadas a reparar las deficiencias que presenten los locales sobre estructuras o cuerpos sobre los cuales EL ARRENDATARIO no tiene acceso físico de forma directa, y que se requieran para el buen funcionamiento del local y aquellas reparaciones locativas, si estas tienen origen en una fuerza mayor o caso fortuito. Entiéndase por REPARACIONES LOCATIVAS todo tipo de procedimientos y acciones encaminadas a reparar las deficiencias que presenten los locales sobre estructuras o cuerpos en los cuales EL ARRENDATARIO tiene contacto físico directo. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** A la terminación del presente contrato por cualquier causa, EL ARRENDATARIO restituirá el local en el estado en que se encuentre al momento en que pretenda hacer efectiva la entrega, pero dicha entrega se realizará por parte de EL ARRENDATARIO en iguales condiciones físicas, teniendo como referencia las condiciones físicas en que fue entregado el local por parte de EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO al momento de dar inicio a la ejecución del presente contrato. **PARÁGRAFO OCTAVO:** EL ARRENDADOR se obliga a recibir materialmente el local en la fecha de terminación del contrato. Si en la fecha correspondiente EL ARRENDADOR no concurriere a recibir el local, directamente o a través de persona autorizada por escrito para

tal efecto, se tendrá como válida la entrega realizada poniendo a disposición de EL ARRENDADOR el local arrendado debidamente desocupado y remitiéndole las llaves por correo certificado, si las hay. **PARÁGRAFO NOVENO:** El incumplimiento o inasistencia a la diligencia de la entrega del bien para la liquidación del presente contrato conlleva la cesación de cualquier tipo de cobro o sobrecosto para la parte cumplida. Para el cumplimiento de la estipulación contenida en el presente parágrafo se debe haber realizado la entrega de llaves del local arrendado mediante correo certificado y la respectiva desocupación del local, si las hay. ***TERCERA VALOR:*** CANON DE UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS M/L ($1.426.216), INCLUIDOS TODOS LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR, POR LO TANTO, EL VALOR TOTAL DE DIECISIETE MILLONES CIENTO CATORCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/L ($17.114.592), INCLUIDOS LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR. **CUARTA *FORMA DE PAGO:*** El ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR mes anticipado los diez (10) primeros días del mes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El canon de arrendamiento mensual se pagará mes anticipado, previa factura o cuenta de cobro presentada los diez (10) primeros días de cada mes. ***QUINTA DURACIÓN DEL CONTRATO:*** La vigencia del contrato será de doce (12) meses a partir de la suscripción del contrato en la plataforma SECOP II. **Parágrafo Único:** El presente contrato se podrá ampliar de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993 y demás normas que rigen la materia, siempre y cuando sea conveniente y favorable para EL ARRENDADOR y se haga previo a su vencimiento y de manera escrita y suscrita por ambas partes. ***SEXTA OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO:*** **1.** Destinar el local única y exclusivamente para lo pactado en el objeto del contrato y mantenerlo en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso, efectuando las reparaciones locativas necesarias a su cargo y riesgo, contando siempre con la autorización escrita del supervisor por parte de la entidad. **2.** Cancelar al canon de arrendador por período anticipado en la Secretaría de Hacienda del municipio y/o a través de la cuenta que el arrendador autorice; así mismo cancelar las facturas de las empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble. **3.** Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del local u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal contratante, atendiendo y dando respuesta a los requerimientos que puedan presentarse. **4.** No ceder total o parcialmente bajo ningún título el local dado en arrendamiento, ni destinarlo para otros fines diferentes al pactado y acordado en el alcance del proceso contractual, sin previo consentimiento escrito del ARRENDADOR. **5.** Restituir el local al Arrendador a la terminación del contrato en las mismas condiciones en que lo recibió de acuerdo al acta de entrega, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo y uso legítimo. **6.** Dar estricto cumplimiento a las normas,

reglamentos y demás que se encuentran vigentes en el territorio respecto al funcionamiento de los establecimientos abiertos al público. **7.** Las demás obligaciones consagradas en otras cláusulas del presente contrato, en la ley comercial y en la Ley Civil. ***SÉPTIMA OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR:*** **1**. Entregar al arrendatario el local dado en arrendamiento en buen estado de uso, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato. **2.** Mantener el local los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal contratante. **3.** Entregar el local con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día; así mismo mantener indemne a la entidad de toda perturbación en el uso y goce del local, además del pago de tributos con que se grabe la propiedad raíz, incluyendo entre otros Impuesto Predial, Valorizaciones y demás cargos fiscales con que se graven los locales, en su calidad de propietario de los mismos. **4.** Informar al arrendatario con un plazo no inferior a un mes la continuidad o no del contrato de arrendamiento; y en caso negativo conceder un plazo de 15 días una vez vencido el término de duración para la entrega del local. Durante este tiempo no se podrá ejercer la actividad económica contenida en el alcance. **5.** Facturar oportunamente el canon de arrendamiento. Será responsabilidad del arrendatario entregar los datos para la oportuna notificación del documento de cobro. **6.** Ejercer la función de supervisión, vigilancia y control en el cumplimiento cabal de las actividades, incluyendo las modificaciones que se requieran, la oportuna liquidación del contrato y el reporte de los documentos que conforman el expediente en las respectivas plataformas. ***OCTAVA MULTAS:*** En el evento en que **EL ARRENDATARIO** incurriere en mora, deficiencia o faltare al cumplimiento de alguna (s) de las obligaciones contraídas en el presente contrato, se acuerdan multas, las cuales serán proporciónale al valor total del contrato y a los perjuicios que sufra **EL MUNICIPIO DE EL PEÑOL. PARÁGRAFO PRIMERO:** Para la imposición de las multas, **EL MUNICIPIO DE EL PEÑOL** dará aplicación al debido proceso. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Una vez declarado el incumplimiento del Contrato por parte del **MUNICIPIO DE EL PEÑOL**, el valor de las multas se tomará directamente de cualquier suma que se le adeude al **ARRENDATARIO**, si la hubiere, o de hacer efectiva la cláusula penal o la Garantía de Cumplimiento del Contrato, y si esto no fuere posible se procederá al cobro coactivo de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la ley 1150 de 2007. **PARÁGRAFO TERCERO:** La imposición de multas no libera al **ARRENDATARIO** del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, so pena de que se le inicie un nuevo procedimiento sancionatorio ante nuevos incumplimientos. ***NOVENA CLÁUSULA PENAL:*** Se estipula una cláusula penal a favor del **MUNICIPIO DE EL PEÑOL** equivalente al del valor total de contrato, que se hará efectiva en caso del incumplimiento del contrato del

contrato grave y definitivo. El valor de la cláusula penal se tomará directamente de cualquier suma que se le adeude al **ARRENDATARIO**, si la hubiere, o de la Garantía de Cumplimiento constituida, y si esto no fuere posible se procederá al cobro coactivo de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la ley 1150 de 2007. ***DÉCIMA INDEMNIDAD:*** Será obligación del ARRENDADOR mantener libre al ARRENDATARIO de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado. ***DÉCIMA PRIMERA SUPERVISIÓN:*** La supervisión será designada por la Alcaldesa Municipal de acuerdo con los lineamientos definidos en el plan de Supervisión e Interventoría de la entidad. ***DÉCIMA SEGUNDA PAZ Y SALVO:*** **EL ARRENDATARIO** manifiesta bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la firma del contrato, estar a paz y salvo con **EL MUNICIPIO DE EL PEÑOL**. Adicionalmente, autoriza para que, en la Tesorería, en el momento de un pago, automáticamente, sin previo aviso y siempre y cuando no exista Acuerdo de Pago vigente entre **EL ARRENDATARIO** y la Administración Municipal, hagan cruce de cuentas, para compensar los valores que tenga en mora por cualquier concepto. ***DÉCIMA TERCERA INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:*** **EL ARRENDATARIO** declara bajo juramento que se entiende prestado con la firma de este Contrato, que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en la Ley y que serán de su responsabilidad las consecuencias que se deriven de los antecedentes o sobrevivientes. ***DÉCIMA CUARTA NATURALEZA JURÍDICA:*** El presente documento es un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**. En lo no previsto en el presente, éste se regirá por las normas consignadas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Código Civil, Código de Comercio y demás normas que rigen la materia. ***DÉCIMA QUINTA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:*** En el evento de surgir diferencias referentes al desarrollo y ejecución se acudirá inicialmente al empleo de mecanismos de solución de controversias contractuales, en especial, a la conciliación, la amigable composición y/o a la transacción. ***DÉCIMA SEXTA CAUSALES DE TERMINACIÓN:*** El presente Contrato terminará en cualquiera de los siguientes eventos: 1) Por ejecución del objeto. 2) Por grave incumplimiento de las obligaciones a cargo de cada una de las partes. 3) Por fuerza mayor o caso fortuito, que impida la posibilidad de seguir su ejecución. 4) Por mutuo acuerdo entre las partes.5) Por vencimiento del término fijo pactado en el presente contrato para su ejecución. ***DÉCIMA SEPTIMA LIQUIDACION:*** La liquidación del Contrato se hará de común acuerdo entre **EL ARRENDATARIO** Y EL MUNICIPIO DE EL PEÑOL, las personas acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar, de los cuales quedará constancia en el acta de liquidación, de conformidad con el Artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y el Artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. Si **EL ARRENDATARIO** no concurre a la liquidación del Contrato, o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma, EL MUNICIPIO DE EL PEÑOL lo liquidará unilateralmente dentro de los dos meses siguientes

al vencimiento de los cuatro meses previstos para la liquidación bilateral, según el Artículo 136 del Código Contencioso Administrativo. Si vencido el plazo antes establecido no se ha realizado la liquidación EL MUNICIPIO DE EL PEÑOL liquidará unilateralmente en cualquier tiempo dentro de dos años siguientes del mutuo acuerdo o unilateralmente de conformidad con la Ley 1150 de 2007. ***DÉCIMA OCTAVA*: CONSTANCIA DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS PRECONTRACTUALES.** Por medio del presente documento se deja constancia que se verificó la existencia de los documentos relacionados **F-ABS-16 DOCUMENTOS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO** por parte de la Secretaria de Desarrollo Económico y Turismo, los cuales hacen parte integral del presente documento; así mismo los informes y demás documentos que en el desarrollo del Contrato se deriven. ***DÉCIMA NOVENA:*** **PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato se entenderá perfeccionado una vez haya sido suscrito entre el Arrendador y el Arrendatario, así como suscrita el acta de entrega del inmueble. ***VIGÉSIMA PUBLICACIÓN:*** El presente Contrato deberá publicarse en la página https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii. ***VIGÉSIMA PRIMERA DOMICILIO***. Las partes fijan como domicilio el Municipio de El Peñol – Antioquia. ***VIGÉSIMA***

El presente contrato se perfeccionará con la aprobación en el SECOP II.

Funcionario / Contratista	Nombre	Firma
Proyectado por	Esneider Montoya Duque Auxiliar Administrativo - Contratista	
Revisado por	Verónica Marín Marín Secretaria de Desarrollo Economico y Turismo	
Revisado por	Jonnathan Montes Ceballos Asesor Jurídico en contratación	
Revisado por	Rosmira Murillo Henao Secretaria General y de Gobierno	
Aprobado por	Sandra Arelis Duque Velásquez Alcaldesa	
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales, por lo tanto, lo presentamos para firma de la Alcaldesa Municipal.		